

ДОГОВОР № 10/2/ _____
управления многоквартирным домом

гп Новоселье, Ломоносовского района, Ленинградской области

« _____ » декабря 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сервисуправ» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №597, выдана Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области), в лице генерального директора ЦЕРБАКОВА Михаила Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и

Собственник(и) помещения(квартиры) № _____, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2, именуемый в дальнейшем **Собственник**, действующий от своего имени, а также от имени всех Собственников с их согласия, выраженного в письменной форме в пункте 13 настоящего Договора, с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очно-заочного голосования (Протокол № _____).

1.2. Условия Договора одинаковы для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр «Об утверждении примерных условий Договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний Собственников помещений в многоквартирных домах» и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующих отношения Сторон при исполнении настоящего Договора.

1.3. Местом исполнения Договора является: *Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп.2* (далее по тексту – многоквартирный дом, МКД).

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление определяется нормативными правовыми актами РФ и указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.5. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, определение порядка и условий использования общего имущества дома, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД и/или пользующимся такими помещениями в установленном законом порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора обязуется за плату, поименованную в Приложении № 5к настоящему договору, оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы в сроки, установленные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Услуги, связанные с проведением капитального ремонта и реконструкции МКД и/или его частей не относятся к управлению МКД и в сферу действия настоящего Договора не входят.

Размер платы за работы и услуги, определенные в Приложение № 5, установлен без НДС. В случае изменения налогового законодательства Российской Федерации, устанавливающего дополнительные ставки налогов, сборов, иных обязательных платежей, включая, но не ограничиваясь НДС, УК в одностороннем порядке изменяет размер платы за жилое помещение на размер налогов, сборов, иных обязательных платежей, установленных действующим законодательством Российской Федерации, уведомляя собственников не позднее 1 (одного) календарного месяца до внесения соответствующих изменений в квитанции путем размещения информации на информационных стендах.

2.2. Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД (далее – Перечень), а также периодичность их выполнения указаны в Приложении №2 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания Собственников МКД в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации либо в одностороннем порядке, в случае изменения действующего законодательства, регулирующего вопросы управления, содержания и текущего ремонта МКД, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками за содержание общего имущества МКД. Сметная стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, а также размер ущерба, возникший по вине УК при выполнении работ и услуг по содержанию и текущему ремонту выплачиваемый УК, должны быть разработаны УК базисно-индексным методом с применением индексов по статьям затрат в позициях локальной сметы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в базовых ценах на текущий период по Территориальной сметно-нормативной базе «Госэталон 2012» (в действующей редакции), с применением индексов Комитета по государственному заказу Санкт-Петербурга. Стороны определили, что норма прибыли УК составляет 19 % (Девятнадцать процентов) от общей стоимости выполнения работ/оказания услуг.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. *Управляющая организация обязана:*

3.1.1. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества МКД и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Перечнем, который размещен в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее по тексту ГИС ЖКХ). Работы и услуги, не указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией на основании решения общего собрания Собственников МКД.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в пределах действующих тарифов для МКД, с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 1.6. настоящего Договора, а также в соответствии с составом и состоянием общего имущества МКД.

3.1.3. В интересах Собственников жилых помещений в МКД заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры на снабжение коммунальными ресурсами (холодной и горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии, отведение сточных вод, вывоз и утилизация твердых бытовых отходов), а также заключать иные Договоры в интересах Собственников МКД, обеспечить контроль за своевременным и надлежащим их исполнением.

Поставка холодной и горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов в нежилые помещения в МКД, а также отведение сточных вод осуществляются на основании Договоров ресурсоснабжения, заключенных Собственником (ами) нежилого помещения в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

3.1.5. Принимать плату за содержание, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД, а также плату за потребленные коммунальные услуги, подлежащую дальнейшему перечислению ресурсоснабжающим организациям в соответствии с нормами жилищного законодательства РФ и иными нормативными правовыми актами, регулирующими данные правоотношения.

3.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством РФ путем размещения соответствующей информации в системе ГИС ЖКХ, а также местах, удобных для ознакомления Собственниками помещений в МКД (например, на досках объявлений в каждом подъезде МКД).

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг в случае, если управляющая организация является исполнителем коммунальной услуги.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: затопление, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, касающиеся деятельности Управляющей организации по управлению МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.12. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату работ (услуг), выполненных (оказанных) по настоящему Договору с последующей корректировкой платежа (при необходимости). Платежные документы Управляющая организация направляет собственнику электронным способом (на электронную почту, в личном кабинете программного продукта, используемого Управляющей организацией для начисления платы за предоставляемые услуги, посредством системы ГИС ЖКХ).

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и указания ее на информационных стендах в каждом подъезде МКД и на официальном сайте Управляющей организации по адресу: serviceuprav.ru.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать без взимания платы справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета. Осуществлять ввод установленного прибора учета в эксплуатацию. Данный пункт применяется к отношениям сторон в случае, если Управляющая организация является исполнителем коммунальной услуги.

3.1.16. При необходимости проведения работ (ремонт, обслуживание общего имущества, находящегося в помещении Собственника) внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения. При этом собственник обязан осуществлять допуск сотрудников, и обеспечивает доступ управляющей организации к общедомовому имуществу, расположенному в помещении для выполнения осмотра общедомового имущества и/или проведения ремонтных работ в срок, указанный в уведомлении.

3.1.17. По требованию Собственника производить сверку по оплате за жилищные и коммунальные услуги и при ошибках проводить перерасчет и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы Собственнику с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором пеней, штрафов, неустоек.

3.1.18. Предоставлять Собственникам ежегодно в течение второго квартала года, следующего за отчетным отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, путем его размещения на официальном сайте и в системе ГИС ЖКХ. Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в следующем порядке: Не позднее 15 апреля года, следующего за отчетным, Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ вручается под роспись или направляется по почте ценным письмом председателю Совета многоквартирного дома для подписания, а если в многоквартирном доме не избран Совет многоквартирного дома, управляющая организация размещает Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ в офисе управляющей организации, расположенному по юридическому адресу Управляющей организации. В случае, если до 1 мая года, следующего за отчетным, не поступит мотивированный отказ (возражения) в адрес управляющей организации, Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ подписывается управляющей организацией в одностороннем порядке, имеет силу двустороннего, признается подписанным без замечаний, услуги и (или) работы считаются оказанными (выполненными) в полном объеме, с надлежащим качеством и в установленные сроки, и принятыми.

3.1.19. В рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору представлять интересы Собственника, а также лиц, пользующихся на законных основаниях принадлежащими ему помещениями, в государственных и муниципальных учреждениях, а также других сторонних организациях.

3.1.20. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также вывесок, размещенных на фасаде и внутри МКД с нарушением требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации и без согласия Управляющей организации.

3.1.21. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях исполнения Управляющей организацией Договора управления многоквартирным домом, о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества МКД, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (в) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии с законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в МКД в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда с учетом решений общих собраний Собственников помещений в МКД.

3.2.2. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Жилищным законодательством, федеральными законами и настоящим Договором - взыскивать в судебном порядке с Собственника и лиц, несущих с ним солидарную ответственность задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг и уплату пеней (штрафов, неустоек).

3.2.3. Изменять сроки внесения платы за жилищные и коммунальные услуги, сроки передачи показаний приборов учета, сроки выставления платежных документов, при этом Управляющая организация обязана уведомить Собственников не менее чем за 1 (один) месяц о таких изменениях.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное время с Собственником или иным лицом, пользующимся помещением (наниматель, арендатор, член семьи Собственника), в занимаемое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг подачу коммунальных услуг в помещение Собственника в случае неполной оплаты коммунальной услуги или проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

3.2.8. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за жилищные и коммунальные услуги, а также подготовки доставки платежных документов потребителям;
- для взыскания задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг в претензионном и судебном порядке.

3.2.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилым помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и составлять акт об установлении количества таких граждан, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.10. В установленном порядке привлекать для выполнения работ и/или оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД третьих лиц с заключением соответствующих Договоров. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего Договора.

3.2.11. Безвозмездно использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования и инвентаря.

3.2.12. Готовить предложения к общему собранию Собственников помещений в МКД по установлению размера платы за содержание МКД на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему.

3.2.13. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества МКД в пределах, поступивших от Собственников денежных средств.

3.2.14. В случае возникновения техногенных и природных катастроф, террористических актов и иных обстоятельств, не зависящих от Сторон, производить работы по устранению последствий указанных обстоятельств и без принятия решения общим собранием Собственников использовать денежные средства, предусмотренные на текущий ремонт МКД, с оформлением соответствующего акта Управляющей организации.

3.2.15. Передавать в пользование Общее имущество МКД (нежилые помещения, части фасада, крыши, части мест общего пользования и пр.) для размещения объявлений рекламного характера, а также рекламных конструкций и вывесок юридических лиц и/или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих коммерческую деятельность в нежилых помещениях МКД, принадлежащих последним на праве собственности или ином вещном праве, в том числе вентиляционное и иное техническое оборудование, включая оборудование организаций, оказывающих услуги фиксированной и беспроводной связи, кабельного телевидения и доступа к сети интернет. Средства, полученные от использования общедомового имущества иными лицами, направлять на возмещение расходов, связанных с содержанием и ремонтом общедомового имущества и проведение дополнительного благоустройства дворовой территории (озеленение, установка дополнительных малых архитектурных форм, детских и спортивных сооружений и др.)

3.2.16. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

3.2.17. Выбирать обслуживающие и прочие организации и заключать с ними договоры от имени и за счет Собственников. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами УК на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к УК, на иные цели по управлению домом, финансирование деятельности УК; также указанная разница может быть отнесена в прибыль УК по решению УК при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, надлежащего качества, если экономия средств не привела к снижению качества услуг и работ, выполненных по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, что подтверждено Актом приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.2.18. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащие действующему законодательству РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей, услуг, а также осуществлять иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников помещений в МКД. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов, установленных решениями общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение 3-х (трех) лет с момента их совершения.

3.3.2. В течение 3 календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже сведений представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих в помещении, в том числе временно проживающих;

- о правовых основаниях проживания лиц в помещении Собственника (член семьи Собственника, Договор найма, безвозмездного пользования), а также об объеме, обязанностях и ответственности таких лиц;
- о номерах телефонов (домашний, рабочий, мобильный), контактных лиц (Собственник, члены его семьи, иных лиц) - на случай незамедлительного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- при неиспользовании помещения сообщать контактные телефоны и адреса почтовой связи, в том числе электронной, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов;
- о правах на субсидии и льготы;
- о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое;
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в помещении.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном законом порядке;
- б) без оформленного в установленном порядке разрешения компетентных органов и Управляющей организации не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, в том числе индивидуальные системы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам.
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения разрешения в установленном законом порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, расположенной в помещении, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории, не допускать самовольной установки ограждающих конструкций (дверей, замков и т.п.) на путях эвакуации; В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Собственника, в том числе путем их выноса и утилизации. При этом Собственник предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания через информационную систему WISE и/или почтовым отправлением и/или путем направления уведомления в ГИС ЖКХ.
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не допускать захламления балконов, коридоров МКД, размещая громоздкие и тяжелые вещи;
- и) не допускать загрязнение балконов, тем самым нарушая эстетический вид МКД.

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения (при условии полученного в установленном законом порядке разрешения) самостоятельно и за счет собственных средств осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.5. Поддерживать принадлежащие ему (а также занимаемые по Договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории, требования пожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях, в соответствии с жилищным законодательством. Соблюдать законодательство о тишине и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях гражданам.

3.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для проведения проверки состояния приборов учета и правильности снятия их показаний, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.8. При возникновении аварийной ситуации в помещениях предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации и работникам аварийных служб в эти помещения.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в помещения при возникновении аварийной ситуации.

3.3.10. Своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, расположенных в помещении Собственника и предоставлять информацию Управляющей организации не позднее 24 (двадцать четвертого) числа текущего месяца.

3.3.11. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя или не прошедших очередную поверку приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации приборов учета водопотребления свыше срока очередной поверки, расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета, в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг. При замене прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать ее представителя для опломбирования и составления Акта о снятии первоначальных показаний приборов учета.

3.3.12. Не допускать установку самодельных предохранительных устройств, в том числе дверей, перегородок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.13. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям и т.п. В случае повреждения общего имущества по вине Собственника, последний обязан возместить причиненный ущерб, на основании акта, составленного представителями Управляющей организации и Собственником, и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.

3.3.14. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества, в том числе, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории многоквартирного дома и прилегающем земельном участке.

3.3.15. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.16. Не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах многоквартирного дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования дома.

3.3.17. Самостоятельно не нарушать и не изменять внешний вид фасада дома, не устанавливать дополнительные инженерные системы (кондиционеры, системы вентиляции, ТВ-антенны, охранные системы, рекламные конструкции, вывески, плакаты и т.п.). В случае нарушения данного положения или наложения административного штрафа за нарушение изменения внешнего вида фасада дома и/или несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств на Управляющую организацию, полностью компенсировать сумму штрафа, а также компенсировать затраты на приведение фасада в исходное состояние.

3.3.18. Не выгуливать домашних животных на детской площадке, возле подъездов и на газонах. Убирать экскременты, оставленные своими домашними животными на любой территории, включая подъезды, лестничные клетки, лифты, дорожки, тротуары.

3.3.19. Несанкционированно не подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к центральным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы, в том числе но, не ограничиваясь не подключать в общедомовую систему вентиляции кухонные вытяжки и/или Сплит-системы, не перекрывать и/или демонтировать оконные приточные клапана.

3.3.20. Не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в помещениях и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков автоматической противопожарной защиты возможно только при наличии соответствующего разрешения.

3.3.21. Следить за надлежащим состоянием инженерного оборудования и сетей относящихся к категории общего имущества, расположенных в помещении. Не допускать их повреждения и разрушения. Своевременно сообщать о ненадлежащем состоянии оборудования и сетей в Управляющую организацию. При этом осмотр и ремонт сетей и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Управляющей организацией по заявке Собственника помещения.

3.3.22. Для обеспечения доступа к стоякам холодного, горячего водоснабжения и канализации, к запорно-регулирующей арматуре холодного и горячего водоснабжения, ревизии бытовой канализации Собственник обязан предусмотреть ревизионные люки, которые будут обеспечивать свободный доступ для обслуживания и оценки состояния указанного общего имущества Собственников МКД. При этом высота указанного люка не может быть меньше 60 см.

3.3.23. При установке в квартире водонагревателей установить обратный клапан на квартирный отвод холодного водоснабжения.

3.3.24. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории.

3.3.25. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.26. Нессти иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, решениями общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома и настоящим Договором.

3.3.27. За свой счет содержать в надлежащем состоянии и производить ремонт принадлежащего ему помещения, лоджий, оборудования, расположенного в помещении, а также возместить убытки Управляющей организации в размере стоимости ремонта общего имущества, если повреждение произошло в результате неправомерных действий Собственника.

3.3.28. Не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета. В случае вмешательства в работу прибора учета и/или нарушения пломб на приборах учета повторная установка пломбы будет осуществляться управляющей организацией на возмездной основе по тарифам, утверждаемым управляющей организацией.

3.3.29. В случае перехода права собственности на помещение произвести полный расчет с Управляющей организацией до момента передачи помещения новому Собственнику.

3.3.30. Соблюдать законодательство о тишине и не причинять беспокойство в ночное время проживающим в других помещениях гражданам. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах (парадных входах), кабинах лифтов, лифтовых холлах и иных местах общего пользования.

3.3.31. Не заваривать и/или не загромождать противопожарные люки, находящиеся на балконе. Собственник несет ответственность, в случае возникновения пожара, за невозможность использовать указанные люки по назначению, если это явилось следствием указанных в настоящем пункте нарушений со стороны Собственника. Собственнику категорически запрещается: производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, производить изменение внешнего вида фасадов, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, витражных конструкций, выступающих конструкций, в том числе, балконных креплений,

осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. В случае выявления таких фактов Владелец обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.

3.3.32. Использовать жилое помещение по назначению в соответствии с ЖК РФ. В случае использования жилого помещения не по назначению (например, в качестве нежилого и/или ведения коммерческой деятельности) без соответствующих законодательству РФ согласований, Собственник несет ответственность за последствия таких нарушений.

3.3.33. При переходе права собственности на Помещение Собственник обязан в трехдневный срок с даты регистрации перехода права собственности письменно уведомить об этом Управляющую организацию с приложением копий соответствующих документов. В случае не уведомления управляющей организации о переходе права собственности на Помещение Собственник несет ответственность за формирование платежных документов и/или предъявлении для принудительного взыскания задолженности в отношении Собственника.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения принятых ею полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Проводить ремонтные работы в помещении, направленные на его переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Управляющей организации и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – «МВК»). Устанавливать дополнительное оборудование и инженерные системы (кондиционеры, системы вентиляции, ТВ-антенны, охранные системы и т.п.) при наличии согласования от органов архитектуры и градостроительства в установленном законом порядке.

До начала производства указанных работ Собственник обязан заключить Договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение) и предоставить Управляющей организации копии проектов перепланировки с соответствующим разрешением МВК.

3.4.4. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирного дома и земельного участка.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией своих обязательств, в пределах данного Договора, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

При обнаружении нарушений Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник должен сообщить о них немедленно в Управляющую организацию.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размеры платы за содержание помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливаются в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества и рассчитывается по тарифам, утвержденным общим собранием Собственников МКД, поименованным в Приложении №5 к Договору. Обязанность по внесению платы по настоящему договору возникает у Владельца:

- с даты подписания акта приема-передачи помещения между Застройщиком и лицом, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче
- с момента возникновения права собственности на такое помещение в случае приобретения помещения не у Застройщика.

4.2. Размер платы по настоящему Договору определяется:

– стоимостью работ и услуг по содержанию помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за холодную и горячую воду, электрическую и тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД и не может быть менее размера платы, рассчитываемой с применением тарифов на услуги по содержанию общего имущества МКД, установленных нормативными правовыми актами;

– стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета определяется как произведение тарифов на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета, а при отсутствии квартирных приборов учета для помещений – на объемы согласно нормативам потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, ежегодно утверждаемым органами государственной власти.

Показания индивидуальных приборов учета передаются Собственниками не позднее 24 (двадцать четвертого) числа текущего месяца через сеть Интернет, в порядке, установленном Управляющей организацией, через систему ПАО «СБЕРБАНКА», либо через информационную систему WISE, с использованием дистанционной системы передачи данных «Умный дом».

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ. Объем коммунальных услуг, потребляемых в целях

содержания общего имущества, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, превышающий объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.5. Сумма платы по настоящему Договору корректируется Управляющей организацией на величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому и специализированному обслуживанию для многоквартирного дома в соответствии с распоряжениями органов государственной власти.

4.6. Собственник вносит плату за содержание помещения и коммунальные услуги ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставяемых ему платежных документов. В случае несвоевременной оплаты начисляются пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. В выставяемом Управляющей организацией платежном документе указывается информация в соответствии с требованием действующего законодательства.

4.8. Отсутствие выставяемых платежных документов в срок не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию с требованием о предоставлении платежных документов, которые должны быть немедленно ему предоставлены для оплаты. Дополнительно Собственник вправе получить указанные платежные документы в системе ГИС ЖКХ, в сроки, предусмотренные настоящим договором. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) владельцу (собственнику) является функционирование инженерных систем и коммуникаций объекта недвижимости в целом, содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение настоящего Договора, подписанию не подлежат. Порядок фиксации факта оказания управляющей компанией услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном пунктом 3.1.18 настоящего Договора.

4.9. Собственник вносит плату за жилое помещение(ия) и коммунальные услуги на расчетный счёт, указанный в платёжном документе. Оплата производится исключительно в рублях, иные способы оплаты не допускаются.

4.10. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием для невнесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника и/или иных проживающих в помещении лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.11. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ соответствующим органом государственной власти РФ.

4.12. Стороны пришли к соглашению, что перечисляемые Собственником на счет Управляющей организации денежные средства на оплату коммунальных услуг не являются доходом Управляющей организации, а перечисляются в полном объеме организациям - поставщикам коммунальных услуг.

4.13. В случае невыполнения работ и/или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, либо в случае выполнения работ и/или оказания услуг по управлению, содержанию общего имущества в МКД с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД и действующим законодательством.

Перерасчет размера оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги не производится вследствие выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества не по вине Управляющей организации.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг.

Предоставление услуг ненадлежащего качества, обусловленное конструктивными, строительными и/или иными особенностями конструкции МКД, его конструктивных элементов и сетей, возникшими при строительстве (капитальном ремонте, реконструкции, переустройстве) МКД, не влечёт обязанности проведения вышеуказанного перерасчёта и другой ответственности Управляющей организации вплоть до окончания работ по изменению (ликвидации) причин ненадлежащего качества услуг. Указанные работы могут производиться только и исключительно по решению собрания Собственников МКД.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.16. Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственников в пределах собранных денежных средств, в том числе средств, полученных Управляющей организацией в соответствии с п.3.2.15. настоящего Договора.

4.17. Размер платы за работы и услуги, указанные в пункте 4.2. настоящего Договора может быть изменен в одностороннем порядке на основании, но, не ограничиваясь, нормативных правовых актов органов власти определяющих стоимость оказываемых услуг и/или в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги и/или инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, приращением общего имущества МКД. Об изменении размера платы (тарифов, цен) Управляющая организация уведомляет Собственника в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Указанное увеличение размера платы не может производиться чаще, чем 1 (один) раз в год и не может увеличиваться более чем на уровень инфляции с января каждого календарного года. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги) принимается за среднее значение полного истекшего года к полному предыдущему календарному году. Индекс

потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

4.18. Плата за иные работы/услуги, не включенные в предмет Договора, определяются соответственно видам и объемам таких выполняемых работ/услуг, исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией. Выполнение УК работ по договорам бытового подряда, заключенным с Владельцем, оплачивается по прейскурантам, утвержденным УК. Сумма оплаты оказанных услуг (выполненных работ) по данным договорам включается в ежемесячную квитанцию на оплату предоставляемых управляющей организацией жилищно-коммунальных услуг.

4.19. Собственник обязуется своими силами и за свой счет осуществлять вывоз строительного мусора, образуемого в помещении Собственника при проведении им строительных работ, если иное не определено решением общего собрания собственников МКД.

4.20. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до Собственников помещений в письменной форме не позднее, чем за 1 месяц до даты выставления платежных документов.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Управляющая организация обязана по запросу любого Собственника предоставить информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также информацию, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация обязана ежегодно во втором квартале представлять письменный отчет об исполнении обязательств по настоящему Договору за прошедший год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, а также иным способом в соответствии с законодательством РФ или в порядке, определенном решением общего собрания собственников многоквартирного дома. Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, определенном действующим Договором.

5.3. Управляющая организация обязана обеспечивать наличие актуальной информации о своих службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

5.4. Управляющая организация для осуществления контроля по выполнению ей своих обязательств за свой счет вправе проводить аудиторскую проверку. О результатах аудиторской проверки Управляющая организация ежегодно, в течение второго квартала текущего года, представляет отчет в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. Управляющая организация составляет акты приемки выполненных работ не реже 1 (одного) раза в год.

6. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

6.1. Приостановление или ограничение предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги производится Управляющей организацией в следующем порядке:

6.1.1. Управляющая организация направляет Собственнику помещения - должнику уведомление о наличии задолженности по оплате коммунальной услуги в информационной системе WISE и размещает в общедоступном месте – на входной двери собственника, допустившего просрочку исполнения обязательства по оплате предоставленных услуг, а также в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации

6.2. Расходы Управляющей организации, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику, подлежат возмещению за счет Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия по тарифам, утвержденным Управляющей организацией.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, выплачивают Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества многоквартирного дома не были приняты общим собранием Собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам помещений информации о состоянии общего имущества многоквартирного дома и необходимости текущего или капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. В случае если Управляющая организация довела до сведения Собственников помещений информацию о необходимости производства ремонта общего имущества МКД или устранения нарушений, выявленных надзорными органами, но при этом Собственники помещений не провели общего собрания или на общем собрании Собственников помещений было принято решение о невыполнении работ, связанных с устранением нарушений, либо производством ремонта общего имущества МКД, либо такое решение было принято, но выполнение его не представляется возможным ввиду отсутствия необходимых денежных средств на проведение ремонта общего

имущества МКД, что явилось основанием для взыскания штрафа согласно судебным постановлениям или постановлениям надзорных органов, то сумма такого штрафа возмещается за счет средств МКД.

7.4. Ликвидацию последствий аварий, причинивших вред общему имуществу Собственников многоквартирного дома, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в помещении, обеспечивает Управляющая организация за счет средств Собственника. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника, или проживающих в его помещении лиц, возмещается Собственником Управляющей организации. Возмещение расходов Управляющей организации не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

7.5. Убытки, причиненные имуществу иных Собственников, а также общему имуществу в результате не обеспечения Собственником доступа работников Управляющей организации в помещение для ликвидации аварийной ситуации, в том числе ввиду нарушения положений, установленных пунктом 3.3.22. настоящего Договора, подлежат возмещению Собственником.

7.6. При обнаружении факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, Управляющая организация обязана прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу. Такой перерасчет производится за период, начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки и не более чем за 3 месяца, предшествующие дате проверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, и до даты устранения такого вмешательства, исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента.

7.7. При отсутствии соответствующих согласований Собственник несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада МКД, несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде, самовольную перепланировку или переоборудование помещения в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих организаций-монополистов в случае непредставления или неоказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба и непредставления услуг надлежащего качества, возникшие не по ее вине и не по вине ее работников.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы и чрезвычайные обстоятельства, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны сторонних организаций, привлеченных одной из Сторон для выполнения отдельных видов работ, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления МКД работы и услуги по содержанию общего имущества Собственников помещений в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, при этом ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков от действия таковых обстоятельств.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 01.01.2025 года, срок действия настоящего Договора составляет 5 (Пять) лет.

9.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

9.3. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств перед Управляющей организацией по оплате, образовавшейся во время действия настоящего Договора задолженности, в том числе оплате пени за несвоевременную оплату жилищных и коммунальных услуг, а также возмещение убытков Управляющей организации.

9.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана вернуть Собственнику сумму переплаты.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, с обязательным соблюдением претензионного порядка.

10.2. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Местом рассмотрения споров по настоящему Договору, определяется местом нахождения МКД.

10.3. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора является обязательным для споров:

10.3.1.о причинении Управляющей организации вреда Собственнику (имуществу) вследствие коммунальной аварии (залив и пр.), падения с крыши снега и (или) сосулек;

10.3.2.об оспаривании действий Управляющей организации по ограничению предоставления коммунальных услуг;

10.3.3.о проведении текущего ремонта в МКД;

10.3.4.о возврате денежных средств, собранных и неиспользованных Управляющей организацией на момент расторжения настоящего Договора.

10.4. Претензия Собственника должна содержать следующие сведения:

10.4.1.о наступлении события, из которого вытекают требования Собственника;

10.4.2.правовое обоснование требований к Управляющей организации;

10.4.3.требование Собственника к Управляющей организации (например, о проведении ремонта, выплате денежных средств)

10.5. К претензии прилагаются документы, которые подтверждают обстоятельства и требования, указанные в претензии (например, акты о причинении вреда имуществу, расчет убытков, несения расходов и пр.).

10.6. Собственник доставляет претензию Управляющей организации путем направления ценного письма с описью вложения либо доставляет в офис Управляющей организации.

10.7. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организации в течение 30 календарных дней. По истечении 30 календарных дней со дня получения Управляющей организации претензии, Собственник вправе обратиться в суд.

10.8. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии со статьей 32 Гражданского процессуального кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению, что заявления Управляющей организации о выдаче судебного приказа или искового заявления о взыскании с Собственника задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг подлежат рассмотрению Мирным судьей судебного участка по месту нахождения МКД.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Собственника на обработку его персональных данных Управляющей организацией, организациями, поставляющими коммунальные ресурсы и осуществляющими техническое обслуживание, (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая обработку, сбор, передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организацией. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора.

Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых Договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Положения данного пункта действуют в отношении физических лиц.

11.2. Стороны подтверждают, что Договор подписан сторонами (представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями), что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения условий Договора и приложений к нему.

11.3. В случае изменения реквизитов, указанных в пункте 13 настоящего Договора, Сторона по Договору обязуется уведомить другую Сторону о данных изменениях в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений.

11.4. Все уведомления, отправляемые УК в адрес Собственника считаются действительными, если они отправлены по адресу местонахождения помещения, принадлежащего Собственнику или по месту постоянного жительства Собственника. Риск неполучения собственником (должником) предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.

11.5. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору Управляющей организации. При получении уведомления одним из Собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого Собственника.

11.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Настоящий Договор со стороны Управляющей организации может быть заверен факсимильной подписью в соответствии с пунктом 2 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ:

12.1. Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

12.2. Приложение №2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

12.3. Приложение №3 – Акт разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности;

12.4. Приложение №4 – Термины и их толкование.

12.5. Приложение №5 - Размеры платы за содержание жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

13.1. Управляющая организация:

ООО УК "СЕРВИСУПРАВ" ОГРН: 1207800079574 ИНН/КПП 7840092708/470701001

Юридический адрес: 188507, Ленинградская область, м-р Ломоносовский, г.п. Аннинское, гп Новоселье, улица Большая Балтийская, д.10, корп.1, помещение 39 Н

Расчетный счет: 40702810455000072326

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК: 044030653, Корр. счет: 30101810500000000653

Генеральный директор

ООО УК «Сервисуправ»

_____ **М.Б.Щербаков**

13.2. Собственник:

Фамилия, Имя, Отчество	Паспорт / свид-во о рождении: серия, №, кем и когда выдан	Данные документа о праве собственности	Адрес регистрации, телефоны для связи	Доля в праве	Подпись

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес дома: РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский район, гп. Новоселье, улица Большая Балтийская, дом 10, корп. 2.

Фундамент (тип и материал) монолитный железобетон

Несущие стены (материал) сборный железобетон

Перегородки –перегородочные пустотелые блоки Полигран 80 ПГ.

Перекрытия (материал) монолитный железобетон

Крыша (материал кровли) рулонная из наплавляемых материалов

Балконные плиты, лоджии (материал) железобетонные, являются продолжением плит перекрытий

Ограждающие несущие конструкции:

- окна в помещениях общего пользования (материал) профиль ПВХ, двухкамерный стеклопакет

- двери в помещениях общего пользования (наименование помещений, материал) входные группы-

двустворчатые металлические двери со стеклом, отсечка: двустворчатые алюминиевые двери со стеклом холлы и тамбуры- противопожарные металлические двери со стеклом.

входные двери в лестничные клетки, тамбуры и лифтовые холлы на 1-ом этаже, витражные алюминиевые конструкции с заполнением одно- и двухкамерным стеклопакетом, козырьки над входом в подъезды, над спусками в подвальные помещения за исключением козырьков над входами в квартиры имеющие отдельный вход.

Инженерное и иное оборудование:

Лифт пассажирский ООО ПО «Евролифтмаш» (шт.) 8

Лифт грузовой ООО ПО «Евролифтмаш» (шт.) 8

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Система вентиляции, АСПЗ (автоматизированная система противопожарной защиты), система пожарного водопровода и пожарные рукава, пожарная вентиляция для дымоудаления. Лифтовое оборудование, домофоны, радио, телевизионная антенна.

Энергопринимающие устройства объекта:

- ГРЩ (главный распределительный щит) 4 шт, электроснабжение.

Внутридомовая система электроснабжения и освещения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях.

Иные системы и оборудование, обслуживающие или предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе:

- индивидуальные тепловые пункты – 3 шт (ИТП жилья)

- индивидуальные тепловые пункты – 2 шт (ИТП встройки)

- водомерный узел – 1 шт

- насосная станция холодного водоснабжения – 1шт,

- насосная станция пожаротушения – 1шт,

- система диспетчеризации оборудования,

- система автоматической противопожарной защиты жилой части дома,

- система вентиляции жилой части дома

-система дымоудаления из коридоров многоэтажного здания– 8шт.

- система компенсирующей подачи наружного воздуха приточной противодымной вентиляции, системы - 8шт

- система подпора наружного воздуха в тамбур-шлюз лестниц – 8 шт.

- система подпора наружного воздуха в пожаробезопасные зоны МГН - 8 шт.

- система с подогревом приточного воздуха электрокалорифером – 8 шт.

- система подпора наружного воздуха в шахты лифтов, системы- 16 шт.

- систему подпора наружного воздуха в лестничные клетки - 8 шт.

- коллективные приборы учета холодной воды

- коллективные приборы учета электрической энергии, тепловой энергии.

- технический этаж с оборудованием инженерных коммуникаций МКД

- ворота – 2 шт.

- калитка - 5 шт.

- светильник «Кобра» 102 Вт (6 метров) - 48 шт.

- светильник «Уличный фонарь» 10 Вт - 36 шт.

- светильник светодиодный 40Вт (4 метра) – 49 шт..

- система передачи данных с квартирных УУ (вода тепло).

- система радиовещания

- система ГОЧС (оповещение).

- система СОТ:

- IP-видеокамера 4 Мп HiWatch DS-I425- 11 шт.
- IP-видеокамера 4 Мп HiWatch DS-I402 (C)- 20 шт.
- IP-видеокамера 4 Мп HiWatch DS-I456Z - 8 шт
- IP-видеокамера 2 Мп Hiwatch DS-I259M(C) – 16 шт
- Блок вызова домофона ELTIS DP5000.B2-KMDC43T/IP-CVBS- 16 шт.
- 32-х канальные сетевые видеорегистраторы - 2 шт
- 16 канальный сетевой видеорегистратор – 1 шт.

Элементы благоустройства:

- проезды с покрытием из асфальтобетона – 3284,09 м²
- Тротуары и площадки с покрытием из тротуарной плитки– 3357,95 м²
- Отмостка с покрытием из бетона/плитки – 191,18 м²
- покрытия из резиновой крошки - 426,33 м²
- дощатые покрытия – 167,48
- площадка с покрытием из песка – 10,38 м²
- Шаговые плиты – 34,05 м²
- газон – 2987,92 м²
- Щебеночное покрытие – 177,09 м²
- Контейнерные площадки для сбора ТКО – 2 шт.

Земельный участок:

-земельный участок площадью 14265,23 м² кадастровый номер-**47:14:06030001:4895**

	Наименование	Ед.изм	Объем/площадь
1	Количество квартир	шт	522
2	Площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	24942,1
3	Площадь нежилых помещений	кв.м	670,1
4	Общее имущество МКД	кв.м	9014,9
5	Общая площадь МКД	кв.м	34619,7

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в
многоквартирном доме**

I. Услуги по содержанию общего имущества

№ п/п	Вид услуг	График
1	Мытье входных холлов первых этажей	1 раз в день
2	Мытье лестничных площадок и маршей первых этажей	6 раз в неделю
3	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-ого этажа	1 раз в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-ого этажа	1 раз в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	6 раз в неделю
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в год
7	Мытье окон	1 раз в год
8	Уборка площадок перед входом в подъезд	Ежедневно
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п. в МОП (места общего пользования)	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в год
11	Уборка ГРЩ	1 раз в месяц
12	Уборка подвала	1 раз в год
13	Уборка кровли	По необходимости, но не чаще 2-х раз в год

II. Услуги по уборке придомовых территорий

№ п/п	Вид услуг	График
1	Подметание снега в зимний период	6 раз в неделю, при наличии снежного покрова и непрерывности выпадения осадков более установленной нормы в соответствии с требованием законодательства
2	Пескосыпка ручная	По факту, в соответствии с требованием законодательства, но не чаще 12 раз в год
3	Сдвигание снега	6 раз в неделю
	Механизированная уборка придомовой территории с усовершенствованным покрытием с сдвиганием уплотненного снега толщиной до 2 см с одновременным подметанием щеткой	По факту, в соответствии с требованием законодательства, но не чаще 8 раз в год
4	Вывоз и утилизация снега в зимний период	По факту
5	Подметание территории в летний период	По графику, 6 раз в неделю в летние месяцы
6	Уборка газонов зимой	По необходимости
7	Уборка газонов летом, в том числе полив	По графику
8	Выкашивание газонов	По необходимости, не чаще 4-х раз в год
9	Уборка скошенной травы	По необходимости, но не чаще 4-х раз в год
10	Очистка газонов от опавшей листвы	По необходимости, но не чаще 24 раза в год
11	Уборка и содержание контейнерных площадок, в том числе вывоз снега и скола льда в зимний период	Ежедневно
12	Уборка и содержание детских/спортивных площадок	1 раз в неделю
13	Промывка, опорожнение, очистка урн	5 раз в неделю
14	Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По необходимости

III. Услуги по содержанию общего имущества

№ п/п	Вид услуг	График
1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год
2	Проведение технических осмотров.	

	<p>Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома, относящихся к общедомовому имуществу, обеспечение работоспособности конструкций и(или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности помещений многоквартирного дома для инвалидов и иных маломобильных групп населения.</p> <p>Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома, относящихся к общедомовому имуществу, включают в себя в том числе работы по проведению инструментальных экспертных обследований фасадов и конструктивных элементов зданий при превышении ими срока минимальной эффективной эксплуатации, определенного в соответствии с <u>ВСН 58-88(р)</u>, утвержденными приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312</p>	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
3	<p>Устранение аварии и выполнение заявок населения Устранение аварии после получения заявки диспетчером на системах водоснабжения, теплоснабжения на системах канализации на системах электроснабжения Протечка кровли Нарушение водоотвода Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования Неисправность электрической проводки оборудования</p>	<p>В течение суток. В течение суток В течение суток</p> <p>В течение суток В течение суток</p> <p>В течение суток В течение суток</p>
4	Дератизация.	1 раз в месяц
5	Дезинфекция, дезинсекция	по мере необходимости

IV. Услуги по текущему ремонту

1.	Фундаменты	
1.1.	- заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции;- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки;- ремонт просевшей отмостки, ремонт, восстановление и замена продухов(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости, но не чаще 4 раз в год
1.2.	Восстановление приямков, входов в подвалы	по мере необходимости
2.	Стены и фасады	
2.1.	Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
2.2.	Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов	по мере необходимости
3.	Перекрытия	
3.1.	Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
4.	Крыши	
4.1.	- все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб, колпаков вентиляционных труб, коробов вентиляции, дефлекторов (кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости, но не чаще 4 раз в год

4.2.	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере необходимости
5.	Оконные и дверные заполнения	
5.1.	Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проемах	по мере необходимости, но не чаще 4 раз в год
5.2.	Замена сломанных доводчиков пружин, упоров	по мере необходимости, но не чаще 4 раз в год
5.3.	Ремонт и смена оконных и дверных приборов. В том числе запирающих устройств	по мере необходимости, но не чаще 4 раз в год
6.	Полы	
6.1.	Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома(за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости, но не чаще 4 раз в год
6.2.	Укрепление стоек металлических решеток ограждения лестниц, смена прямых частей поручней	по мере необходимости, но не чаще 4 раз в год
7.	Внутренняя отделка и ремонт входных зон	
7.1.	Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
7.2.	Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.)	по мере необходимости
7.3.	Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
7.4.	Окраска стен входных зон	по мере необходимости
8.	Центральное отопление	
8.1.	Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков;- Ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
8.2.	Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	по мере необходимости
8.3.	Обслуживание, наладка, подготовка к сезонной эксплуатации теплообменника, мелкий ремонт (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости, но не чаще 9 раз в год
9.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	
9.1.	Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; Ремонт циркуляционных, повысительных насосов;уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
9.2.	Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	по мере необходимости
10.	Электроснабжение и электротехнические устройства	
10.1.	Замена неисправных участков электрической сети здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
10.2.	Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	по мере необходимости

10.3.	Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	по мере необходимости
10.4.	Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости
11.	Вентиляция	
11.1.	<p>проверка состояния и функционирования (наличия тяги) вентиляционных каналов</p> <p>очистка и (или) ремонт вентиляционных каналов при отсутствии тяги, выявленном в процессе эксплуатации</p>	не реже 3 раз в год (в период с августа по сентябрь, с декабря по февраль, с апреля по июнь), при этом очередная проверка дымовых и вентиляционных каналов должна быть проведена не ранее чем в третьем месяце и не позднее чем в четвертом месяце после месяца проведения предыдущей проверки;
12.	Общедомовые приборы учета	
12.1.	<p>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей, наладка оборудования в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обслуживание преобразователей давления, приемно-контрольного прибора - проверка работоспособности запорной арматуры - установка и прочистка фильтров - проведение метрологических поверок оборудования <p>снятие контрольных показаний, предоставление отчетов в ресурсоснабжающие организации</p>	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
13.	Система АСПЗ	
13.1.	- Обслуживание, в том числе осмотр, наладка, регулировка, ремонт и замена отдельных участков системы, запорных вентилей, задвижек, сигнализаторов; Ремонт щита дистанционного управления и элементов системы дымоудаления (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости, но не чаще 1 раза в месяц
14.	Домофон, СКУД	
14.1.	Обслуживание, в том числе осмотр, наладка, регулировка, ремонт и замена щитов управления, автоматов, реле, осуществление записи на отдельные устройства фрагментов видеофиксации (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	по мере необходимости, но не чаще 1 раза в месяц
15.	Лифты	
15.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, проведение работ по техническому освидетельствованию, страхованию лифтов	по мере необходимости, но не чаще 1 раза в месяц, аварийные работы ежедневно
16.	Услуги по управлению многоквартирным домом	
16.1.	Административно-хозяйственные расходы по управлению многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, отчисления в фонды обязательного социального страхования, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт офисных помещений, аренду помещений и оборудования,	Ежедневно

	расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, охрану, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищно-коммунальные и иные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, осуществление приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности)	
--	--	--

АКТ разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности

Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

По системе электроснабжения – в этажном электрощите на вводных клеммах прибора учёта, подходящие кабельные линии, защитный автомат, стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая организация. Точки креплений в этажном электрощите на выходящих клеммах прибора учёта, прибор учета и отходящие от них провода в сторону помещения, равно как и все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.



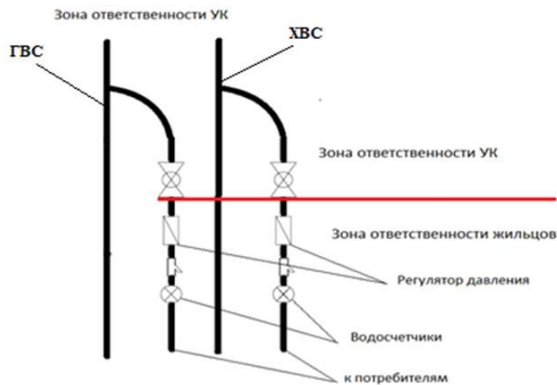
Зона ответственности УК

Зона ответственности собственника

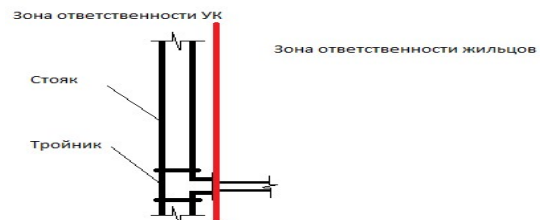
Примечания:

1. Собственнику разрешена электрическая мощность $P_p = 10$ кВт при напряжении 220 В.
2. Эксплуатацию электрических сетей и электрооборудования квартиры (помещения) Собственник осуществляет самостоятельно.
3. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений, Владелец может обратиться в районное отделение ПАО «Ленэнерго». УК и Собственник осуществляют беспрепятственный доступ представителей СЗУ «Ростехнадзор» и ПАО «Ленэнерго» к электрическим сетям и электрооборудованию в пределах своей зоны ответственности.
4. При нарушении Собственником Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т.п., невыполнении Собственником предписаний уполномоченных органов, УК вправе оказать содействие данным органам в отключении квартиры (помещения) от ВРУ многоквартирного дома.
5. В случае повреждения питающего кабеля вне квартиры (помещения) и используемого непосредственно для электроснабжения данной квартиры (помещения), УК проводит ремонтно-восстановительные работы за счет Собственника.

По системе холодного и горячего водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – Собственник.



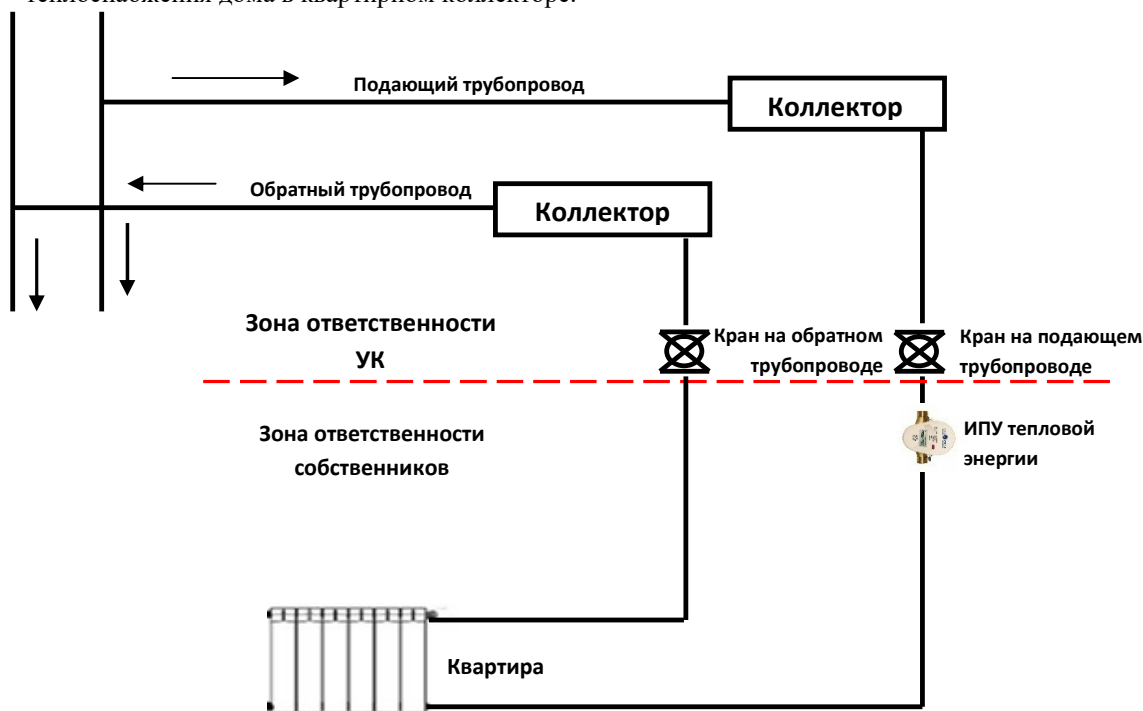
По системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть и точку присоединения – Собственник.



Примечания:

- Эксплуатация индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС, тепловой энергии (ИПУ) осуществляется специализированными организациями за счет средств Собственника.
- Проверка ИПУ по истечении межповерочного интервала осуществляется в установленном порядке специализированной организацией в соответствии с требованиями технической документации предприятия – изготовителя ИПУ, за счет средств Собственника. ИПУ

По системе теплоснабжения – балансовая принадлежность – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома в поэтажном коллекторе, расположенном на этажной лестничной клетке; эксплуатационная ответственность – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома в квартирном коллекторе.



Баланс УК

- Общедомовая сеть теплоснабжения;
- Отсекающий кран на подающем трубопроводе;
- Отсекающий кран на обратном трубопроводе.

Баланс собственника

Трубопровод, отходящий в сторону квартиры;
Индивидуальный прибор учета тепловой энергии;
Точка присоединения трубопровода с отсекающим краном;
Внутриквартирная система отопления с отопительными приборами (радиаторами).

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает Управляющая организация.

По автоматизированной системе противопожарной защиты – (АСПЗ) – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в помещении Собственника. Остальное АППЗ обслуживает Управляющая организация.

По системе коллективного приема телевидения (СКПТ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает Управляющая организация.

По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) – обслуживает Управляющая организация.

По системе видеонаблюдения – обслуживает Управляющая организация, за исключением установок видеонаблюдения, установленных Собственником самостоятельно в своем Помещении.

По системе вентиляции – граница балансовой и эксплуатационной ответственности устанавливается на входе в жилое помещение; оборудование, установленное в местах общего пользования МКД обслуживает Управляющая организация, за исключением установок, инженерно-технических средств и систем вентиляции, установленных в помещении Собственника, равно как и установок и систем вентиляции, установленных Собственником самостоятельно в своем Помещении.

По системе «Умный дом» граница балансовой и эксплуатационной ответственности устанавливается на входе в жилое помещение (по внешней границе стен помещения); оборудование, установленное в местах общего пользования МКД обслуживает Управляющая организация.

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

Помещение – часть многоквартирного дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо РФ, Субъекта РФ, муниципального образования.

Собственник – законный владелец жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, право собственности которого зарегистрировано в установленном законом порядке имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

Общее имущество – имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением.

В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме, за пределами или внутри помещений, и, обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома, объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, гп. Новоселье, ул. Большая Балтийская, дом 10, корп.2, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество), находятся в общей долевой собственности Собственников.

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых коммунальных отходов в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ. Текущий ремонт проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса, при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с Собственника за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета, установленных в помещении Собственника, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение - платеж, взимаемый с Собственника, включающий в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и текущий ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонтов, организацию потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги потребителям.

Обслуживающие организации – организации, выполняющие работы и оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением коммунальных услуг.

Счет-квитанция - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику для оплаты работ и услуг, оказанных Собственнику по настоящему Договору.

Размера платы за содержание жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы за содержание жилого помещения, включающий в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме составляет:

- **Управление МКД** - (включает в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом) в размере **5 (пять) рублей 00 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **Сод. общ. имущества МКД** - (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в том числе, но не ограничиваясь, включая работы по дератизации. Дезинфекции и дезинсекции за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, указанных ниже) в размере **8 (восемь) рублей 17 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС .
- **АДС** - (Аварийно-диспетчерская служба) в размере **6 (шесть) рублей 19 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **Уборка МОП** - (уборка в подъездах, холлах, на лестничных площадках) в размере **3 (три) рубля 96 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС .
- **Уборка зем.участка** - (уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома) в размере **3 (три) рубля 71 копейка** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **АППЗ (пожарн.сингал.)**- (Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты) в размере **0 (ноль) рублей 87 копейки** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **Домофон (СКУД)** - (Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) и системы контроля и управления доступом) в размере **1 (один) рубль 24 копейки** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **Тек. ремонт общ. имущ.** – Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491) в размере **6 (шесть) рублей 96 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **Обслуж. лифтов** - (Содержание и ремонт лифтов (не требующих капитальных вложений) в порядке, установленном органами власти) в размере **6 (рублей) рубля 19 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **Обслуж. ОДПУ** - (Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (включает в себя эксплуатацию приборов учета электрической энергии, приборов учета тепловой энергии, приборов учета горячей воды и приборов учета холодной воды) в размере **1 (рубль) рублей 49 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **Обслуж. СОТ** - (Обслуживание системы охранного телевидения - камеры установленные на кровле и местах общего пользования в размере **0 (ноль) рублей 74 копейки** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **ТО ССКВ** – (Техническое обслуживание сети связи кабельного вещания) – в размере **2 (два) рубля 25 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **ТО РАСЦО** – (Техническое обслуживание региональной автоматизированной системы централизованного оповещения - обслуживание специальной системы оповещения, которая используется для информирования населения о возможных чрезвычайных ситуациях. Указанная система является составной частью системы управления гражданской обороной и мероприятиями по предупреждению чрезвычайных ситуаций) – в размере **0 (ноль) рублей 29 копеек** за 1 кв.м площади помещения в месяц без НДС.
- **Коммунальные ресурсы на содерж. общего имущества** - расходы на оплату коммунальных ресурсов (электрической и тепловой энергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения) в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, определенного по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, пропорционально площади помещения (доли владения) в месяце потребления, включаются отдельным блоком внизу квитанции.

Размер платы за работы и услуги, определенные в настоящем приложении, установлен без НДС. В случае изменения налогового законодательства Российской Федерации, устанавливающего дополнительные ставки налогов, сборов, иных обязательных платежей, включая, но не ограничиваясь НДС, УК в одностороннем порядке изменяет размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги на размер налогов, сборов, иных обязательных платежей, установленных действующим законодательством Российской Федерации, уведомляя собственников не позднее 1 (одного) календарного месяца до внесения соответствующих изменений в квитанции путем размещения информации на информационных стендах.