

Договор управления многоквартирным домом
с приложениями,
условия, которого утверждены
Протоколом №1 от _____ 2024г.
внеочередного общего собрания собственников
помещений многоквартирного дома, по адресу:
г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 64, корп. 1, лит. А

**ДОГОВОР № 64-1/ _____
управления многоквартирным домом**

г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 64, корпус 1, литера А

«_____» _____ 2024года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Ракета», в лице Генерального директора Казанской Людмилы Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина или наименование организации)

являющийся собственником жилого/нежилого помещения, (квартир(ы)) № _____, общей площадью _____ кв.м. на _____ этаже _____ этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 64, корпус 1, литера А, (далее — МКД),

на основании _____ № _____ от «_____» «_____» _____ Г,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение, до оформления собственности Акт приемки помещения)

выданного _____
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____,
(фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____,
(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)
в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора с приложениями являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в Многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Специализированные организации – организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику/Владельцу работ (услуг) по тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, вывозу ТКО.

В отношениях со специализированными организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника/Владельца.

1.6. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещений в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.7. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.8. Владелец — лицо, на законном основании пользующееся жилым/нежилым(-ми) помещением(-ями), в том числе на основании договора с Собственником данного помещения (договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного

жилищного фонда, договору аренды жилого/нежилого помещения), имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора и настоящим Договором.

Члены семьи Владельца жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Владельцем, если иное не установлено соглашением между Владельцем и Собственником и/или членами семьи Владельца. Члены семьи Владельца жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.9. Высший орган управления многоквартирным домом – Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

1.10. Помещение — изолированная квартира, комната(-ы) в коммунальной квартире, нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется обеспечить управление многоквартирным домом, в том числе: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников/Владельцев, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник/Владелец обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

2.5. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются (оказываются) в соответствии с минимальным перечнем работ, утвержденным Постановлением Правительства РФ 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».

Изменение данного перечня возможно на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию Сторон. При принятии такого решения общим собранием собственников оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется, если иное прямо не указано в решении собрания.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Принять функции обеспечения коммунальными услугами Помещений, занимаемых Собственниками/Владельцами и (или) лицами, пользующимися Помещениями, путем заключения от имени Собственника/Владельца договоров со специализированными организациями и расчетов по ним, согласно перечню: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз ТКО, электроснабжение.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;
- е) вывоз ТКО

3.1.5. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- телевидения
- радиовещания;
- видеонаблюдения;
- другие дополнительные услуги.

3.1.6. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.4, 3.1.5 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственника/Владельца и пользующихся Помещением в Многоквартирном доме лиц заявки по телефону, устранять аварии, а также

выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. На общем имуществе Многоквартирного дома — за счет средств Управляющей организации в счет оплаты по настоящему Договору, на имуществе Собственника/Владельца — за счет средств Собственника/Владельца помещения.

Размещать на информационных стендах в подъездах МКД телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика / предыдущей управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовать и вести приём Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.14. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, а также о необходимых работах по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии путем размещения данной информации на информационных стендах многоквартирного дома и/или на сайте управляющей организации.

3.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.16. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.17. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.18. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п. 4.13 настоящего Договора.

3.1.19. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.20. Информировать Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов.

3.1.21. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 20 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платёжные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. Принимать участие в приёмке индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.23. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.24. По требованию Собственника производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учётом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учётом правильности начисления, установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.25. Представлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте Управляющей организации, расположенному по адресу <http://uk-raketa.ru> в объеме, установленном действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.26. На основании заявки Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(-ям) Собственника. По истечении указанного срока Собственник вправе составить в присутствии свидетелей (соседей) односторонний Акт и направить в Управляющую организацию.

3.1.27. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом — заключать соответствующие договоры. Срок действия таких договоров не может превышать срок действия настоящего Договора.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.28. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.29. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.30. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учёта, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

3.1.31. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.32. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.33. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.34. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, за исключением обязательств по п. 3.1.8 При этом Управляющая организация несет ответственность за действия (бездействие) иных организаций, как за свои собственные.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платёжными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчёту) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п.п. 4.1 — 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счёт в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. 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 Управляющей организации 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.

3.2.10. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии (либо приборы выведены из эксплуатации) и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении граждан (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта – Управляющей организацией и не менее чем 2 собственниками (жителями) многоквартирного дома.

В акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае, если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация передает 1 (один) экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждый полный или неполный месяц просрочки исполнения предписания.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно — в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.14. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством, на расчетный счет управляющей организации на основании платежных документов.

Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств при оплате жилищно-коммунальных платежей, а также за услуги, не предусмотренные настоящим Договором, возлагается на Собственников.

3.3.3. Сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны для связи, а при неиспользовании помещения(-й) в Многоквартирном доме дополнительно сообщить Управляющей организации адрес местонахождения. При отсутствии в городе более 5 суток обеспечить возможность доступа в помещение(-я) с помощью третьих лиц.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей; не производить переустройство инженерных коммуникаций;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);
- к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме, а также предоставить копии всех документов по согласованию переустройства и перепланировке помещения.
- л) не изменять внешний вид фасада здания: остекление или изменение имеющегося остекления, установка на фасадах дома рекламных объявлений, щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи (решеток) и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада дома, без соответствующих согласований.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих для расчёта размера их оплаты, в случае отсутствия или неисправности приборов учета ХВС/ГВС, электроэнергии;
- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(-ых) помещении(-ях) потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчётным путем объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (собственники нежилых помещений);
- о проведении замены или поверки индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ за счет средств собственника в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным государственным органом, наделенным полномочиями по утверждению норматива потребления коммунальных услуг.

Не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов без предварительного согласования с Управляющей организацией и составления представителем Управляющей организации акта снятия показаний приборов учета.

3.3.9. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п. 4.10 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Имеет право в установленные законодательством сроки получить в порядке, определённом законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти, от Управляющей организации ежегодный отчёт о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.25 настоящего Договора, а также предложений по п. 3.1.14 настоящего Договора.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наём или в аренду.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ / НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за жилищные услуги (содержание общего имущества и т.д.) в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на основании приложения № 3 к настоящему договору.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащённых индивидуальными приборами учёта, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учёта — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учётом коммунальных ресурсов, потреблённых организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключёнными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.30 настоящего Договора.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5 настоящего Договора) на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Управляющая организация предоставляет платёжные документы путем опускания их в почтовые ящики.

4.7. В выставленном платёжном документе указываются: расчётный (лицевой) счёт, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объём (количество) потреблённых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объёмы и стоимость иных услуг с учётом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчёта, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.9. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учёта по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждённом Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 3 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать от Управляющей организации в течение 30 (тридцати) календарных дней от даты обращения ответа об удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.15. Корректировка тарифов (стоимости работ) и включение в счёт-квитанцию на оплату услуг производится в соответствии с изменением стоимости услуги на основании нормативных (ненормативных) актов Российской Федерации, органов государственной власти и местного самоуправления, а также при изменении договорной цены поставщиков (подрядчиков) услуги. При вводе в эксплуатацию нового

оборудования или инженерных систем, на основании решения общего собрания собственников.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчётом. В случае расчётов, производимых по прибору учёта (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчёт суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.17. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем размере, чем установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту, и стоимости коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия Договора в части оплаты.

4.18. При поступлении платы за работы и услуги по настоящему Договору плата засчитывается в первую очередь в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные (не полностью оплаченные) периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчётный счет Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.19. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

4.20. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе, если другое не будет предусмотрено решением общего собрания собственников.

Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.22. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств, при оплате жилищно-коммунальных платежей, а также за услуги, не предусмотренные настоящим Договором, возлагается на Собственников.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение №4).

Убытки, понесенные Собственником/Владельцем или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность Управляющая организация обязана по желанию Собственника произвести зачёт в счёт будущих платежей с корректировкой предоставляемого платёжного документа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленными жилищным законодательством.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе оформить произвести самостоятельно доначисления реального ущерба при соблюдении п. 3.2.10.

5.5. Виновая сторона обязана уплатить Управляющей организации штраф в размере 100 (сто) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

5.5.1. несанкционированного подключения лиц, пользующихся Помещением(-ями) в Многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе;

5.5.2. потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

5.5.3. несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, расположенных внутри помещений;

5.5.4. при иных действиях лиц, пользующихся помещением(-ями) в Многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания приборов учета и распределителей.

5.6. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате только её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу и/или имуществу Собственника/Владельца, если он возник в результате:

5.7.1. действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

5.7.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

5.7.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

5.7.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;

5.7.5. при непредоставлении Собственником/Владельцем доступа к осмотру и/или обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома, находящегося (проходящего транзитом) в помещении Собственника/Владельца, и наличии ранее направленного в адрес Собственника/Владельца уведомления о необходимости предоставления доступа к соответствующему общему имуществу;

5.7.6. если убытки вызваны действием (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим

собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам помещений информации в соответствии с п. 3.1.14 Договора.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергаясь их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемия, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

При наступлении обязательств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

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

5.9. Собственник несёт ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц, в том числе:

- все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника;
- загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией;
- ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника, возлагается в полном объеме на Собственника.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней от даты обращения информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объёмов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путём проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующего законодательства;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника и/или представителя Управляющей организации Акт проверки составляется комиссией без его/их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй — Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством, и Договором.

Настоящий Договор, может быть, расторгнут:

7.1.1 В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чём Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- при прекращении прав на помещение, в отношении которого заключен настоящий Договор (отчуждение Помещения) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с Помещением и приложением соответствующего документа.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти Собственника/Владельца — со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, с учетом п. 5.8 Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника/Владельца должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведённых Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственником.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счёт излишне полученных ею средств.

7.7. Дата расторжения Договора, за исключением абз. 1 подп. «а», подп. 7.1.1 и п. 7.1.4 Договора, должна быть единой для всех Собственников/Владельцев помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

7.8. Управляющая организация в установленном Правительством РФ порядке обязана передать вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе акт технического состояния Многоквартирного дома.

В случае отсутствия ответственного лица за принятие документов, Управляющая организация направляет все документы в исполнительный орган государственной власти.

7.9. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

При принятии Собственниками решения об утверждении на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме редакции дополнительного соглашения к договору управления, Собственник помещения в МКД считается подписавшим дополнительное соглашение к Договору и подписание дополнительного соглашения к Договору каждым собственником дополнительного соглашения к Договору в таком случае не требуется.

7.10. Настоящий договор на управление автоматически прекращает действие при предоставлении Собственником помещения документов о переходе прав на помещение к третьим лицам, либо предоставления новым Собственником свидетельства о государственной регистрации права, либо иных надлежащих документов.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Помещения многоквартирного дома в отношении которого заключен договор управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Собрания Собственников помещений многоквартирного дома может быть инициировано одной из сторон Договора путем размещения сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по текущим вопросам и их результатов – в месте, доступном для всех собственников помещений в многоквартирном доме – на информационном стенде на первом этаже каждого подъезда в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Сообщения о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам выбора способа управления, выбора управляющей организации, направлять каждому собственнику помещений не позднее чем за 15 дней до даты проведения общего собрания с направлением уведомления посредством почтового отправления заказным письмом и размещением на информационных досках одновременно. Результаты голосования в виде Протокола собрания доводятся до сведения собственников помещений не позднее чем через 10 дней со дня принятия решений собственниками.

8.3. Расходы по организации общего собрания собственников лежат на Стороне инициировавшей общее собрание собственников, в случае если инициаторами выступают собственники, обладающие не менее 10% голосов собственников помещений, - указанные собственники, несут расходы, связанные с созывом и организацией проведения управляющей организацией, общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в полном объеме в равных долях, подписавшихся.

8.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме условий настоящего Договора является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статей 45-48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

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

8.6. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

8.7. По распоряжению Собственника, отраженному в договоре аренды, найма или ином соответствующем документе, настоящий Договор с Управляющей организацией заключает Владелец (арендатор, наниматель) помещения. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги Управляющая организация принимает от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

8.8. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан при наличии технической возможности в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжения, водоотведении, электроснабжения, теплоснабжения Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан вносить плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять исполнителю, предоставляющему коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в многоквартирном, доме, в котором расположено нежилое помещение собственника, в порядке и сроки, которые установлены Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

8.9. Объем коммунальных ресурсов на общедомовые нужды для собственников нежилых помещений определяются пропорционально занимаемой ими площади помещений в Многоквартирном доме.

8.10. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;

- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;

- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8.11. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.12. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.13. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.14. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

8.15. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

9. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

9.1. В течение первого квартала, следующего по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

9.2. Отчётным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – квартал;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – календарный год.

9.3. Объём выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

9.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 9.1 настоящего Договора осуществляется:

- путём передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путём направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

9.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.9.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного

дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

9.6. В случае, если в срок, указанный в п. 9.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

9.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 9.5. и п. 9.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

9.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

9.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

10. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

10.2. Целями обработки персональных данных является выполнение Управляющей организации обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении Собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;
- приемом Собственников при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведение досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также взыскание задолженности с Собственников;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

10.3. В состав персональных данных Собственники, подлежащих обработке, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др);
- паспортные данные;
- адрес регистрации, адрес места жительства;
- семейное положение, статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно об иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. размер задолженности);
- иные персональные данные, необходимые для исполнения Договора.

10.4. Собственник помещения дает Управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

10.5. При обработке персональных данных Собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

10.6. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия

Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности.

10.7. Образец Положения об обработке и защите персональных данных Собственников размещен Управляющей организацией на сайте: <http://uk-nova.ru>.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и вступает в действие с момента его подписания.

11.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении действия Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Договор может быть пролонгирован неограниченное количество раз.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является территория многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 64, корпус 1, литера А.

12.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

12.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

Приложение № 1. Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Собственнику (тарифы).

Приложение № 4. Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры (нежилого помещения) между Собственником и Управляющей организацией.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник(и) (представитель собственника):

паспорт _____ **№** _____
кем выдан _____

_____/_____/

Управляющая организация:

ООО Управляющая Компания «Ракета»
195271, Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 62,
корпус 3, литера А, пом. 563,
р/с № 40702810255000132259
ПАО "Сбербанк" в г. Санкт-Петербурге,
к/с № 30101810500000000653
БИК 044030653
ОГРН 1167847441860 ОКПО 05587085
ИНН 7804582714 /КПП 780401001

Генеральный директор
ООО УК «Ракета»

_____/Л.М. Казанская /

**Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 64, корпус 1, литера А**

Многоквартирный дом 2006 года постройки.

Число этажей – 18

Общая площадь здания – 11001,8 кв. м..

Кроме того:

- площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами – 390,3 кв. м;

- площадь лестниц – 2548,7 кв. м;

- необорудованная площадь – 1402,0 кв. м. *

* Согласно данным Филиала ГУП «ТУИОН» ПИБ Калининского района «Ведомость помещений и их площадей Приложение к поэтажному плану Адрес: г.Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 64, корпус 1, литера А»

Наименование элемента общего имущества	Параметры
1. Помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме:	
Подвал	1 помещение, общая площадь 609,9 кв. м Состояние – удовлетворительное.
Чердак, технический этаж, мезонин-надстройка	792,1 кв.м. Состояние – удовлетворительное.
2. Крыша	2 слоя ТехноЭласта, утеплитель - минвата
Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные-кирпичные толщ.510 и 640 мм, кирпично-газобетонные блоки толщ.200 мм, внутренние-кирпичные толщ.510 и 380 мм; одиночные мелкие повреждения
Перегородки	Кирпичные толщ.120 мм
Фундаменты	Ленточные и плитные, монолитные ж/б свайные ростверки Состояние удовлетворительное.
Перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные	Многослойные, состояние удовлетворительное.
3. Центральное отопление	Система ЦО вертикальная, однотрубная с верхней разводкой.
Трубопроводы и оборудование, обеспечивающие подачу тепловой энергии от границы балансовой принадлежности с сетевой организацией	Состояние – удовлетворительное.
Стояки, другие трубопроводы и оборудование, обеспечивающие подачу тепловой энергии от границы балансовой принадлежности с сетевой организацией до точки разграничения с системой отопления, относящейся к помещению Собственника	Состояние – удовлетворительное.
4. Водопровод	От городской сети
Трубопроводы и оборудование, обеспечивающие подачу ХВС от границы балансовой принадлежности с сетевой организацией до помещения водомерного узла	Состояние – удовлетворительное.
Оборудование, расположенное в помещениях водомерного узла в том числе общедомовые приборы учёта ХВС	Состояние – удовлетворительное.
Стояки, другие трубопроводы и оборудование, обеспечивающие подачу ХВС от водомерного узла до точки разграничения с системой ХВС, относящейся к помещению Собственника	Состояние – удовлетворительное.
5. Горячее водоснабжение	централизованное
6. Канализация	Система внутренней канализации сброс в городскую сеть
Трубопроводы и другое оборудование от точки разграничения с системой канализации, относящейся к помещению Собственника, до границы балансовой принадлежности с сетевой организацией	Состояние – удовлетворительное
7. Вентиляция	Приточно-вытяжная, естественная
8. Центральное отопление	От ТЭЦ
9. Электроснабжение	От городской сети
Кабельные линии и другое оборудование, обеспечивающие подачу электроэнергии от границы балансовой принадлежности с сетевой организацией до ГРЩ	Состояние – удовлетворительное
Оборудование, расположенное в помещениях ГРЩ, в том числе общедомовые приборы учёта электроэнергии	Состояние – удовлетворительное
Система электроосвещения общедомовых помещений и наружного освещения придомовой территории	Состояние – удовлетворительное

Кабельные линии и другое оборудование, обеспечивающие подачу электроэнергии от ГРЩ до точки разграничения с электрооборудованием, относящимся к помещению Собственника	Состояние – удовлетворительное
10. Лифты	Пассажирские, грузопассажирские
11. Проемы	Оконные- металлопластиковые; дверные- филенчатые, металлические
12. Мусоропровод	Асбоцементные стволы
13. Радио	Подключение к городским радиотрансляционным сетям с установкой абонентских розеток. Скрытая проводка
Оборудование системы радиофикации от точки ввода в помещение Собственника до границы балансовой принадлежности с сетевой организацией	Состояние – удовлетворительное
14. Земельный участок	7278 кв.м.
Спортивно-игровой комплекс, детская площадка	Отсутствует

Данные

Собственник(и) (представитель собственника):

паспорт № _____ кем выдан _____

Управляющая организация:

ООО Управляющая Компания «Ракета»
195271, Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 62,
корпус 3, литера А, пом. 563,
р/с № 40702810255000132259
ПАО "Сбербанк" в г.Санкт-Петербурге,
к/с № 301018105000000000653
БИК 044030653
ОГРН 1167847441860 ОКПО 05587085
ИНН 7804582714 /КПП 780401001

Генеральный директор
ООО УК «Ракета»

_____/_____/_____

_____/Л.М. Казанская /

Приложение № 2 к договору № 64-1/ _____
управления многоквартирным домом

от «_____» _____ 2024 г.

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 64, корпус 1, литера А**

№	Наименование работ	Периодичность
Периодичность основных работ по уборке придомовой территории		
Холодный период		
1	Подметание свежесвыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов.	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов	1 раз в сутки
3	Посыпка территории противогололёдными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда	1 раз в сутки
5	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
6	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
7	Промывка урн	1 раз в месяц
8	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период
9	Сдвигание свежесвыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период		
1	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см	1 раз в сутки
2	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
3	Промывка урн	2 раза в месяц
4	Уборка газонов	1 раз в 2-ое суток
5	Протирка указателей	5 раз в сезон
6	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2-ое суток
Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток		
1	Протирка лестничных указателей	1 раз в неделю
2	Влажное протирание подоконников	1 раз в неделю
3	Влажное протирание почтовых ящиков	1 раз в неделю
4	Влажное протирание шкафов ИЦРЭ, пожарных шкафов	1 раз в месяц
5	Влажное протирание входных дверей в подъезд	1 раз в неделю
6	Влажное протирание дверей тамбура 1 этажа	2 раза в неделю
7	Мытьё пола 1 этажа	Ежедневно, кроме воскресенья и праздничных дней, в соответствии с режимом рабочего времени
8	Мытьё пола лестничных площадок и маршей выше 1 этажа	2 раза в неделю
9	Мытьё пола межквартирных коридоров со 2 этажа и выше	2 раза в неделю
Механизированная уборка придомовой территории		
1	Подметание свежесвыпавшего снега с проезжих частей, парковки, внутриквартальных и пожарных проездов.	1 раз в сутки
2	Механизированная уборка снега с проезжих частей, парковки и внутриквартальных проездов.	1 раз в неделю
3	Вывоз и утилизация снега на площадки, утвержденные Правительством Санкт-Петербурга	1 раз в неделю

Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров		
Осмотр конструктивных элементов дома		
1	Периодический осмотр жилого дома	1 раз в месяц
2	Периодические проверки вентиляции	1 раз в год по договору со специализированной организацией
3	Санитарная обработка подвалов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
4	Обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприёмных воронок, колен и отчёта наружного водостока	По мере необходимости
5	Закрытие, раскрытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак	2 раза в год
6	Остекление оконных и дверных заполнений в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	В зимнее время – в течение суток; В летнее время – в течение 3-х суток

7	Установка и снятие пружин на входных дверях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	По мере необходимости
8	При обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), систематического отклонения стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках	Наблюдения с помощью маяков или других способов с ведением записей в журнале
9	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность	По мере необходимости
10	Снятие, укрепление выпавших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, флагодержателей и др. элементов	По мере необходимости
11	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости
12	Мелкий ремонт кровель, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение суток
13	Очистка кровель от снега и наледи	По мере необходимости
Инженерные сети		
1.	Периодические осмотры систем ГВС, ХВС, ЦО, КС после аварий, ремонтов	1 раз в месяц
2.	Ревизия запорной арматуры, кранов, вентиля	1 раз в месяц
3.	Консервация, расконсервация, системы отопления	1 раз в год
4.	Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов при пуске тепла	по мере необходимости
5.	Отключение приборов отопления при их неисправности	По мере необходимости
6.	Очистка грязевиков, воздухоотделителей	1 раз в год
7.	Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках	По мере необходимости
8.	Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.)	За счёт средств Собственника
9.	Замена квартирной разводки ГВС, ХВС, ЦО, КС.	За счёт средств Собственника
10.	Укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	При подготовке к зиме
11.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	По мере необходимости
12.	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	По мере необходимости
Электрооборудование		
1.	Периодический осмотр и ревизия электросетей	1 раз в месяц
2.	Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий	По мере необходимости
3.	Смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена плавких вставок и автоматов в электрощитах	По мере необходимости
4.	Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках и уличных указателях.	По мере необходимости
5.	Ремонт, восстановление освещения в технических подвалах, чердачных помещениях	По мере необходимости
6.	Ремонт, замена внутриквартирной электропроводки.	За счёт средств Собственника
Аварийные работы		
1.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)	Круглосуточно
2.	Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома	По мере обнаружения
3.	Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС.	По мере обнаружения
4.	Ремонт, замена аварийно-повреждённых участков сетей	По мере необходимости

Собственник(и) (представитель собственника):

Управляющая организация:

 паспорт _____ № _____
 кем выдан _____

ООО Управляющая Компания «Ракета»
 195271, Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 62,
 корпус 3, литера А, пом. 563,
 р/с № 40702810255000132259
 ПАО "Сбербанк" в г. Санкт-Петербурге,
 к/с № 30101810500000000653
 БИК 044030653
 ОГРН 1167847441860 ОКПО 05587085
 ИНН 7804582714 /КПП 780401001

Генеральный директор
 ООО УК «Ракета»

_____/_____/_____

_____/Л.М. Казанская /

Стоимость услуг по содержанию общего имущества многоквартирного многоэтажного жилого дома (тарифы)*
г.Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 64 корпус 1, литера А

№№ п/п	Наименование услуги (работы)	Жилые помещения	Примечание
		Тариф, за 1 кв.м. общей площади помещения, рублей в месяц	
1	Управление многоквартирным домом	6,59	Договор
2	Содержание общего имущества многоквартирного дома	9,43	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга N 250-р от 15.12.2023
3	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	7,35	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга N 250-р от 15.12.2023
4	Санитарное содержание придомовой территории	6,32	Договор
5	Эксплуатация общедомовых приборов учета (ОПУ)	0,67	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга N 250-р от 15.12.2023
6	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,35	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга N 250-р от 15.12.2023
	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (*при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,44	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга N 250-р от 15.12.2023
7	Обслуживание и содержание лифтов (расчет по формуле)	Расчётный метод**	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга N 250-р от 15.12.2023
ИТОГО содержание общего имущества МКД:		31 руб. 15 коп. ***	
8	Консьерж-служба	11,38	Договор
ИТОГО дополнительные услуги:		11 руб. 38 коп.	
9	Отопление, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергия на общедомовые нужды	По факту потребления по ОДПУ	Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

* разрешается:

- использовать средства статей с положительным балансом в целях погашения дефицита по другим статьям, образовавшегося, в том числе вследствие задолженности Домовладельцев по оплате услуг и ресурсоснабжения многоквартирного дома;

- корректировать и включать в квитанцию на оплату тарифы, в соответствии с рекомендациями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

** Размер платы за содержание и ремонт лифтов определяется по формуле:

$$P = \frac{P_0 \times (1 + k) \times L}{S} \times S_i$$

P - размер платы за содержание и ремонт лифтов, руб. в месяц;

P₀ - базовая стоимость технического обслуживания и ремонта одного лифта для девятиэтажных домов принимается равной 4 447,26 руб. за один лифт в месяц;

k - коэффициент увеличения (уменьшения) базовой стоимости технического обслуживания и ремонта лифта в зависимости от этажности, равный +/- 0,031 на каждый этаж;

L - количество лифтов в многоквартирном доме;

S - общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, оборудованного лифтами, без площади жилых помещений первых этажей, кв. м;

S_i - общая площадь жилого (нежилого) помещения, кв. м.

*** Без учета стоимости тарифа на обслуживание и содержание лифтов

Корректировка тарифов (расценок) и включение в квитанцию на оплату услуг (новых услуг) производится:

1. В соответствии с изменением стоимости услуги на основании нормативных (не нормативных) актов РФ, органов государственной власти и местного самоуправления;
2. При изменении договорной цены поставщиков (подрядчиков) услуги;
3. При вводе в эксплуатацию нового оборудования или инженерных систем;
4. На основании решения общего собрания собственников.

Собственник(и) (представитель собственника):

паспорт _____ № _____
кем выдан _____

_____/_____/

Управляющая организация:

ООО Управляющая Компания «Ракета»
195271, Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 62,
корпус 3, литера А, пом. 563,
р/с № 40702810255000132259
ПАО "Сбербанк" в г.Санкт-Петербурге,
к/с № 30101810500000000653
БИК 044030653
ОГРН 1167847441860 ОКПО 05587085
ИНН 7804582714 /КПП 780401001

Генеральный директор
ООО УК «Ракета»

_____/Л.М. Казанская /

Приложение № 4 к договору № 64-1/_____
управления многоквартирным домом
от «_____» _____ 2024 г.

АКТ
разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования
квартиры (нежилого помещения) №_____ между Собственником и Управляющей организацией

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца (Собственника) квартиры (нежилого помещения) №_____ является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

- по системе энергосбережения: точки крепления в квартирном электрощите подходящих к квартире Собственника фазового (L), нулевого (N), заземляющего (РЕ) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая организация. Точки креплений и отходящие от точек квартирные провода и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает Собственник.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

- по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

Собственник(и) (представитель собственника):

паспорт _____ **№** _____
кем выдан _____

_____/_____/

Управляющая организация:

ООО Управляющая Компания «Ракета»
195271, Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., дом 62,
корпус 3, литера А, пом. 563,
р/с № 40702810255000132259
ПАО "Сбербанк" в г. Санкт-Петербурге,
к/с № 30101810500000000653
БИК 044030653
ОГРН 1167847441860 ОКПО 05587085
ИНН 7804582714 /КПП 780401001

Генеральный директор
ООО УК «Ракета»

_____/Л.М. Казанская /