

ПРОТОКОЛ

внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Шушары (Славянка),
улица Изборская, дом 2, корпус 1, литера А

г. Санкт-Петербург

Дата протокола: «23» октября 2020 года

Регистрационный номер протокола: 1

Место проведения общего собрания: г. Санкт-Петербург, посёлок Шушары (Славянка), улица Изборская, дом 2, корпус 1, литера А, во дворе дома, около спортивной площадки.

Дата проведения общего собрания: очный этап собрания состоялся «14» октября 2020 года с 16 часов 00 минут до 17 часов 00 минут; заочный этап собрания состоялся в период с 17 часов 00 минут «14» октября 2020 года до 00 часов 00 минут «21» октября 2020 года.

Дата начала и окончания приема оформленных письменных решений собственников (заочная часть собрания) с 17 часов 00 минут «14» октября 2020 года до 00 часов 00 минут «21» октября 2020 года.

Дата и место подсчета голосов: с 21 по 23 октября 2020 г., г. Санкт-Петербург, посёлок Шушары, ул. Полоцкая (Славянка), д.19, стр.1, кабинет № 61.

Вид общего собрания: внеочередное.

Форма проведения общего собрания: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, посёлок Шушары (Славянка), улица Изборская, дом 2, корпус 1, литера А, проведено в форме очно-заочного голосования.

Собрание проведено по инициативе: Общества с ограниченной ответственностью «Новая Ижора», ОГРН 1089847329648

Сведения о лицах, приглашенных для участия в собрании: генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Новая Ижора» Павленко А.О., действующий на основании Устава. Цель участия – инициатор проведения собрания.

Общая площадь многоквартирного дома составляет 46494,7 м².

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме: 45630,0 м² голосов (100% голосов собственников).

Согласно части 1 статьи 37 ЖК доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. С соответствии с частью 3 статьи 48 ЖК количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Согласно статье 46 ЖК решения по вопросам повестки дня принимаются большинством голосов собственников помещений многоквартирного дома от общего числа голосов, принимавших участие в голосовании.

В этой связи общее количество голосов в многоквартирном доме принимается как сумма жилых и нежилых помещений (в квадратных метрах) собственников помещений в многоквартирном доме.

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме составляет 44556,7 кв. м. Общая площадь нежилых помещений в многоквартирном доме, не относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, составляет 1073,3 кв. м.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Присутствовали на очной части собрания собственники помещений:

1. Министерство обороны Российской Федерации в лице Насонова Евгения Викторовича, действующего по доверенности 78 АБ 6538999 от 18 октября 2019 года - собственник 88,76% жилых помещений общей площадью 40500,5 кв.м., обладающий 40500,5 голосов.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании 40693,10 голосов, что составляет 89,18% от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, имеющих право голоса.

Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Повестка дня общего собрания собственников помещений.

1. Избрание председателя общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Избрание секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
3. Избрание счетной комиссии общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
4. О выборе места хранения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
5. Об изменениях к договору управления многоквартирным домом, в связи с изменениями обстоятельств возникших после его утверждения, необходимостью приведения текста договора управления многоквартирным домом в соответствие с нормами действующего законодательства РФ и утверждение измененной редакции.
6. Определение размера вознаграждения за оформление и контроль исполнения договоров использования (аренды) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
7. Об утверждении перечня и периодичности оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и установлении размера платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
8. О монтаже системы видеонаблюдения.
9. Утверждение размера платы за пользование системой видеонаблюдения.

1. По первому вопросу: Избрание председателя общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать председателем общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: Безкоровайного Сергея Николаевича.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40629,10	99,84 %	-	-	64,00	0,16 %

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по первому вопросу - «Избрание председателя общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» - избрать председателем общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: Безкоровайного Сергея Николаевича.

2. По второму вопросу: Избрание секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать секретарём общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: Украинцева Кирилла Владимировича.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40629,10	99,84 %	-	-	64,00	0,16 %

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по второму вопросу «Избрание секретаря общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» - избрать секретарём общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Украинцева Кирилла Владимировича.

3. По третьему вопросу: Избрание счетной комиссии общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать счетную комиссию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в составе:

Председателя собрания – Безкоровайного Сергея Николаевича.

Секретаря собрания – Украинцева Кирилла Владимировича.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40629,10	99,84 %	-	-	64,00	0,16 %

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по третьему вопросу «Избрание счетной комиссии общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» - избрать счетную комиссию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в составе:

Председателя собрания – Безкоровайного Сергея Николаевича.

Секретаря собрания – Украинцева Кирилла Владимировича.

4. По четвертому вопросу: О выборе места хранения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО: выбрать в качестве места хранения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в помещении управляющей организации ООО «Новая Ижора» (ул. Полоцкая (Славянка), д.19, стр.1, кабинет № 61).

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40693,10	100 %	-	-	-	-

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по четвертому вопросу «О выборе места хранения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» - выбрать в качестве места хранения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в помещении управляющей организации ООО «Новая Ижора» (ул. Полоцкая (Славянка), д.19, стр.1, кабинет № 61).

5. По пятому вопросу: Об изменениях к договору управления многоквартирным домом, в связи с изменениями обстоятельств возникших после его утверждения, необходимостью приведения текста договора управления многоквартирным домом в соответствие с нормами действующего законодательства РФ и утверждение измененной редакции.

ПРЕДЛОЖЕНО: внести изменения в договор управления многоквартирным домом, утвержденный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленным Протоколом №1 от 10 октября 2013 года, в связи с изменениями обстоятельств возникших после его утверждения и необходимостью приведения текста договора управления многоквартирным домом в соответствие с нормами действующего законодательства РФ на условиях, указанных в проекте Изменений, являющихся Приложением №1 к Решению собственника помещения. Утвердить текст договора управления многоквартирным домом в редакции, с учетом Изменений на условиях Приложения №2 к Решению собственника помещения. Ввести договор управления со всеми изменениями и приложениями в действие с «01» ноября 2020 года, срок действия договора установить 5 (пять) лет. Голосование по настоящему пункту протокола означает принятие решения собственником помещения по каждому пункту измененной редакции договора управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, а также акцептирование договора в измененной редакции.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40629,10	99,84 %	-	-	64	0,16 %

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по пятому вопросу «Об изменениях к договору управления многоквартирным домом, в связи с изменениями обстоятельств возникших после его утверждения, необходимостью приведения текста договора управления многоквартирным домом в соответствие с нормами действующего законодательства РФ и утверждение измененной редакции» - внести изменения в договор управления многоквартирным домом, утвержденный решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленным Протоколом №1 от 10 октября 2013 года, в связи с изменениями обстоятельств возникших после его утверждения и необходимостью приведения текста договора управления многоквартирным домом в соответствие с нормами действующего законодательства РФ на условиях, указанных в проекте Изменений, являющихся Приложением №1 к Решению собственника помещения. Утвердить текст договора управления многоквартирным домом в редакции, с учетом Изменений на условиях Приложения №2 к Решению собственника помещения. Ввести договор управления со всеми изменениями и приложениями в действие с «01» ноября 2020 года, срок действия договора установить 5 (пять) лет. Голосование по настоящему пункту протокола означает принятие решения собственником помещения по каждому пункту измененной редакции договора управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, а также акцептирование договора в измененной редакции.

6. По шестому вопросу: Определение размера вознаграждения за оформление и контроль исполнения договоров использования (аренды) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО: вознаграждение, выплачиваемое управляющей организации ООО «Новая Ижора» за оформление и контроль исполнения договоров, взимание платы по договору за использование (аренду) общего имущества (части общего имущества) собственников помещений в многоквартирном доме, установить в размере 15 (пятнадцать) процентов от цены заключенного договора использования (аренды) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40500,50	99,53 %	64,40	0,16 %	128,20	0,31 %

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по шестому вопросу «Определение размера вознаграждения за оформление и контроль исполнения договоров использования (аренды) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» - вознаграждение, выплачиваемое управляющей организации ООО «Новая Ижора» за оформление и контроль исполнения договоров, взимание платы по договору за использование (аренду) общего имущества (части общего имущества) собственников помещений в многоквартирном доме, установить в размере 15 (пятнадцать) процентов от цены заключенного договора использования (аренды) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. По седьмому вопросу: Об утверждении перечня и периодичности оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и установлении размера платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить на период с «01» ноября 2020 года по «31» декабря 2021 года перечень и периодичность оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в объеме согласно минимального перечня услуг, утверждаемого Правительством РФ (либо уполномоченным органом власти) и установить размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме за 1 (один) метр квадратный общей площади жилого/нежилого помещения в размере равном размеру платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), установленном распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга от 1 июля 2020 года. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ;

- на период с «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года - в размере платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ;

- на период с «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года - в размере платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга

(за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ;

- на период с «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года - в размере платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ;

на период с «01» января 2025 года - в размере платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем

размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40629,10	99,84 %	-	-	64,00	0,16 %

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по седьмому вопросу «Об утверждении перечня и периодичности оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и установлении размера платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» - утвердить на период с «01» ноября 2020 года по «31» декабря 2021 года перечень и периодичность оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в объеме согласно минимального перечня услуг, утверждаемого Правительством РФ (либо уполномоченным органом власти) и установить размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме за 1 (один) метр квадратный общей площади жилого/нежилого помещения в размере равном размеру платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), установленном распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга от 1 июля 2020 года. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ;

- на период с «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года - в размере платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

(со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ;

- на период с «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года - в размере платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ;

- на период с «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года - в размере платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ;

на период с «01» января 2025 года - в размере платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-

Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере равным размеру платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ.

8. По восьмому вопросу: О монтаже системы видеонаблюдения.

ПРЕДЛОЖЕНО: принять предложение ООО «Новая Ижора» о монтаже системы видеонаблюдения на фасаде и в помещениях общего пользования многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, посёлок Шушары (Славянка), улица Изборская, дом 2, корпус 1, литера А, без включения системы видеонаблюдения в состав общего имущества многоквартирного дома. В состав системы видеонаблюдения входит: 26 уличных IP камер (всепогодная, 3.0 mpx, ИК подсветка 30 м) расположенных по периметру здания; 25 внутренних IP камер (вандалозащищенные, 2.0 mpx, ИК подсветка 30 м) для контроля за входом и площадкой первого этажа; 20 внутренних лифтовых камер (вандалозащищенные, 1.0 mpx, ИК подсветка 10 м). Видеосервер рассчитан для хранения записей сроком на один месяц. Доступ к просмотру текущего изображения и архивных видеозаписей возможен с любого устройства через сеть internet.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40693,10	100 %	-	-	-	-

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по восьмому вопросу «О монтаже системы видеонаблюдения» - принять предложение ООО «Новая Ижора» о монтаже системы видеонаблюдения на фасаде и в помещениях общего пользования многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Санкт-Петербург, посёлок Шушары (Славянка), улица Изборская, дом 2, корпус 1, литера А, без включения системы видеонаблюдения в состав общего имущества многоквартирного дома. В состав системы видеонаблюдения входит: 26 уличных IP камер (всепогодная, 3.0 mpx, ИК подсветка 30 м) расположенных по периметру здания; 25 внутренних IP камер (вандалозащищенные, 2.0 mpx, ИК подсветка 30 м) для контроля за входом и площадкой первого этажа; 20 внутренних лифтовых камер (вандалозащищенные, 1.0 mpx, ИК подсветка 10 м). Видеосервер рассчитан для хранения записей сроком на один месяц. Доступ к просмотру текущего изображения и архивных видеозаписей возможен с любого устройства через сеть internet.

9. По девятому вопросу: Утверждение размера платы за пользование системой видеонаблюдения.

ПРЕДЛОЖЕНО: установить размер платы за содержание и обслуживание системы видеонаблюдения в размере 150 рублей 00 копеек с каждого жилого/нежилого помещения в месяц с включением данной услуги в квитанции (счета) об оплате жилищно-коммунальных услуг отдельной строкой с даты ввода в эксплуатацию системы видеонаблюдения до окончания календарного года. Размер платы за содержание и обслуживание системы видеонаблюдения подлежит ежегодной индексации на величину уровня инфляции (потребительских цен),

установленную Росстатом РФ, но не менее 4 (Четырех) процентов от цены, установленной (проиндексированной) на соответствующий год.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
40693,10	100 %	-	-	-	-

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по девятому вопросу «Утверждение размера платы за пользование системой видеонаблюдения» - установить размер платы за содержание и обслуживание системы видеонаблюдения в размере 150 рублей 00 копеек с каждого жилого/нежилого помещения в месяц с включением данной услуги в квитанции (счета) об оплате жилищно-коммунальных услуг отдельной строкой с даты ввода в эксплуатацию системы видеонаблюдения до окончания календарного года. Размер платы за содержание и обслуживание системы видеонаблюдения подлежит ежегодной индексации на величину уровня инфляции (потребительских цен), установленную Росстатом РФ, но не менее 4 (Четырех) процентов от цены, установленной (проиндексированной) на соответствующий год.

Приложения:

1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, посёлок Шушары, улица Изборская (Славянка), д.2, корпус 1, литера А (Приложение №1) – 26 листов;
2. Реестр собственников помещений, принявших участие во внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, посёлок Шушары, улица Изборская (Славянка), д.2, корпус 1, литера А (Приложение №2) – 31 лист;
3. Решение собственника помещения на внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по адресу: улица Изборская (Славянка), д.2, корпус 1, литера А – 8 листов;
4. Копия доверенности Министерство обороны Российской Федерации №78 АБ 6538999 от 18 октября 2019 года – 1 лист.
5. Изменения к договору управления многоквартирным домом – 18 листов.
6. Форма договора управления общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (измененная редакция) – 19 листов.
7. Уведомление о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: улица Изборская (Славянка), д.2, корпус 1, литера А – 1 лист.

Председатель собрания

Безкоровайный С.Н.
23.10.2020г.

Секретарь собрания

Украинцев К.В.
23.10.2020г.

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

Город Санкт-Петербург, пос.
Шушары

«_____» _____ 2020 г.

Собственник (-и) помещения/квартиры № _____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **город Санкт-Петербург, поселок Шушары, Славянка, улица Изборская, дом 2, корпус 1, литера А**

- _____
(ФИО/наименование юр. лица и размер доли в праве собственности)
- _____
- _____

именуемый (-е) в дальнейшем – **Собственник (-и) помещения**, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Новая Ижора»**, в лице генерального директора **Павленко Андрея Олеговича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем **Стороны**, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее - договор) о нижеследующем:

1 Общие положения

1.1 Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов Собственников помещений в многоквартирном доме, выступают в качестве одной из сторон заключаемого договора.

1.2 Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3 Собственник (Наниматель) – (далее по тексту договора именуемый Собственник) лицо, владеющее на праве собственности помещением или пользующееся помещением находящимся в многоквартирном доме на ином законном основании, в том числе на основании договора социального найма или договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, на которого действующим законодательством РФ возложено обязательство по содержанию помещения и общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего Собственникам помещений на праве общей долевой собственности, путем волеизъявления, выраженного на общем собрании Собственников и выполнения обязанностей, возложенных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

1.4 Помещение – жилое (квартира) или нежилое помещение, не входящее в состав общего имущества многоквартирного дома.

1.5 Орган управления многоквартирным домом – общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома, созываемое для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений, поставленных на голосование, с целью выполнения возложенных на Собственников обязательств по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

1.6 Услуги по управлению многоквартирным домом, услуги и (или) работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме – это комплекс услуг и (или) работ, оказываемых и (или) выполняемых Управляющей организацией Собственникам помещений на возмездной основе (за счет средств Собственников), как собственными силами, так и с привлечением третьих лиц и Коммунальные услуги.

1.7 Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее Собственникам помещений на праве общей долевой собственности, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, перечень которых содержится в приложениях к настоящему договору.

1.8 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг **Собственникам помещений в таком доме.**

2.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в целях настоящего договора устанавливается в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, утверждаемым Правительством РФ (либо иным уполномоченным органом власти) и указывается в Приложении №1 к настоящему договору. Изменение перечня и периодичности работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим договором и в случае принятия уполномоченным органом власти изменений к указанному Постановлению.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в объеме и с периодичностью согласно п.2.2 настоящего договора, в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности Сторон, предусмотренных действующим законодательством РФ, которые указаны в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией согласно Приложению №3 к настоящему договору.

2.4. Состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, содержание и ремонт, предусмотренные настоящим договором, указаны в Приложении №2 к настоящему договору.

2.5. Правила проживания в многоквартирном доме, указаны в Приложении №4 и являются обязательными к исполнению, как Собственниками помещений, так и членами их семей, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом или иным рабочим местом), нанимателями, арендаторами, посетителями и гостями Собственников многоквартирного дома.

2.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении №5 к настоящему договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего договора, в том числе:

- обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в объеме, установленном Приложениями к договору в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности;
- предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения в многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах;
- заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику;
- оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим договором;

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложениях к настоящему договору, в установленные действующим законодательством и настоящим договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в соответствующих журналах, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные настоящим договором сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его

имущества в многоквартирном доме в установленные действующим законодательством и настоящим договором сроки.

3.1.4. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах подъездов многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.5. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, **не позднее 1-го (первого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.**

3.1.7. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.3.15. настоящего договора направлять своего сотрудника для составления Акта обследования (осмотра) общего имущества Собственников многоквартирного дома или помещения Собственника в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.8. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, расположенном по адресу **www.slavyanka.izora.info** в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию Управляющей организацией.

3.1.9. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах подъездов многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником обязательств, возложенных на Собственника настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.3. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате действия (бездействия) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.2.5. 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, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, на финансирование деятельности управляющей организации, а также оставлять полученную экономию в распоряжении управляющей компании.

3.2.6. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.7. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему

имуществу многоквартирного дома;

3.2.7.1. Управляющая компания вправе приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников, при возникновении аварийных ситуаций, как на сетях относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, так и на сетях, принадлежащих третьим лицам, либо сетях, транзитом проходящих через многоквартирный дом.

3.2.8. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией текущего, аварийного ремонта общего имущества многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, в соответствии с заявкой Собственника и при их оплате Собственником.

3.2.10. По заявке осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).

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, либо лицами, совместно проживающими с Собственником или третьими лицами, проживающими в помещении Собственника с согласия последнего, какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома либо имуществу Управляющей организации. 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 100 (Сто) рублей за каждый день просрочки.

3.2.12. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.11 настоящего договора поручить выполнение работ по приведению общего имущества 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 РФ.

3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в разделе 9 настоящего договора.

3.2.14. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника (Владельца) на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему договору.

3.2.17. После письменного предупреждения (уведомления) Собственника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты¹ потребленных в помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае

¹ Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

Предупреждение (уведомление) доставляется Собственнику одним из следующих способов по выбору Управляющей компании:

- путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- любым из способов, указанных в пп. «а»-«г» п.9.1. настоящего договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения электронной почты;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

б) при непогашении Собственником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация, при наличии технической возможности, вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.2.18. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Создавать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим договором.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме нести расходы на содержание принадлежащих им помещений и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, за услуги (работы) по управлению Многоквартирным домом, услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании помещения и общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

3.3.4. Участвовать в годовых и внеочередных общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, путем волеизъявления, выраженного при участии в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме в течение всего срока действия настоящего договора.

3.3.5. По предложению управляющей организации утверждать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме перечень и периодичность услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.6. Использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность, соблюдать и принимать меры по обеспечению соблюдения членами семьи и иными лицами правил проживания в многоквартирном доме, установленных Приложениями к настоящему договору.

3.3.7. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не устанавливать (монтировать) неразборные (не съемные) конструкции, закрывающие (ограничивающие доступ) инженерные коммуникации и запорную арматуру, не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве грузоподъёмных установок строительных материалов;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг

без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов, не использовать систему горячего водоснабжения многоквартирного дома при установке в помещении системы отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, помещениям иных Собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

к) не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту помещений Собственника, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов спутниковых и иных антенн, кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома;

н) не совершать действия (бездействия), приводящих к невозможности Управляющей компании обеспечить надлежащее оказание услуг, и (или) выполнения работ, предусмотренных настоящим договором.

3.3.8. Не совершать действий по воспрепятствованию проведению ремонта общедомового имущества, расположенного в принадлежащем им помещении, сопряженных с угрозой обеспечения сохранности имущества других лиц и общедомового имущества.

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, выставяемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.10. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.11. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.12. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации перехода права/выписку из ЕГРН либо копии договора и акта прима-передачи);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах, если за совершением регистрационных действий Собственник обращался не в паспортную службу Управляющей компании;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.13. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

3.3.14. В срок до **20 числа** каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.3.15. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или Помещению

Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.16. При возникновении аварийной ситуации и риска причинения убытков имуществу Собственников и (или) общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры, для уменьшения возможных убытков.

3.3.17. При отъезде из помещения на срок более 3 (Трех) суток уведомлять Управляющую организацию о контактах лиц, которые при возникновении аварийной ситуации в помещении собственника имеют право доступа в помещение, а также оставлять свои контактные данные (номер мобильного телефона, электронной почты).

3.3.18. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов. К расчету оплаты коммунальных услуг принимаются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг рассчитывается в соответствии с законодательством РФ.

3.3.19. В случае причинения Собственником помещения, либо лицами, совместно проживающими с Собственником или третьими лицами, проживающими в помещении Собственника какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома либо имуществу Управляющей организации провести ремонтные работы по восстановлению общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома в срок, установленный в уведомлении Управляющей компании, направленном в адрес Собственника.

3.3.20. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных п.3.3.19. настоящего договора компенсировать расходы Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома, в том числе связанные с привлечением третьих лиц и выплатить Управляющей компании штраф и/или неустойку, предусмотренную п.3.2.11. настоящего договора

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством, осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев, произошедших по вине Собственника, членов его семьи и действий непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору.

3.4.4. Осуществлять переустройство и/или перепланировку помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

3.4.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.4.6. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление Многоквартирным домом не подтверждается. Ежегодный отчет об исполнении договора считается надлежащим образом полученным Собственником при условии размещения отчета Управляющей организацией на информационных стендах многоквартирного дома и/или на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

4. Цена договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п.4.2. настоящего договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п.4.3. настоящего договора (далее – Плата за услуги).

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно минимального перечня услуг и работ, утверждаемого Правительством РФ и устанавливается решениями общего (-их) собрания (-ий) собственников помещений в

многоквартирном доме на основании предложений Управляющей организации. При отсутствии решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме об установлении размера стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на соответствующий период (в том числе и при отсутствии нормативного акта об установлении таковой стоимости соответствующим органом власти) по решению Управляющей организации размер стоимости принимается равным размеру за предыдущий год. Подписание дополнительного соглашения к настоящему договору в случаях, определенных настоящим пунктом договора, не требуется.

4.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы из расчета на 1 кв.м. и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

4.5. Расчетный период для оплаты по договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. Плата за работы (услуги) по настоящему договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, предоставленного Управляющей организацией.

4.7. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения, либо рассчитать размер платы самостоятельно и произвести оплату. Неполучение или утрата платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

4.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения уполномоченным органом либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных ресурсов.

4.9. Плата за Услуги, указанные в п.2.1. настоящего договора вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период при отсутствии задолженности и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.

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

4.11. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п.4.10 настоящего договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п.4.10 договора.

4.12. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения Собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).

4.13. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

4.14. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.15. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

4.16. В случае выполнения неотложных, аварийных работ, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, вызванных обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, согласно части 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации и за возникновение

которых она отвечает, то такие расходы должны быть компенсированы Управляющей организации Собственниками помещений в многоквартирном доме.

5. Порядок приемки работ (услуг) по договору

5.1. Управляющая организация предоставляет Председателю Совета многоквартирного дома или Представителю Собственников помещений в многоквартирном доме, избранного в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке (далее по тексту оба именуемые «Представитель Собственников») составленный по установленной законодательством форме ежегодный Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Отчетным периодом для составления Акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) в настоящем договоре признается календарный год.

5.3. Управляющая организация имеет право предоставлять Акты:

по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – в течение 20 (двадцати) рабочих дней по окончании календарного месяца;

- по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – в течение 20 (двадцати) рабочих дней по окончании квартала, либо окончании выполнения определенной решением общего собрания Собственников помещений работы (услуги).

5.4. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем Собственников не утверждается.

5.5. Предоставление ежегодного Акта, указанного в п.5.1. и ежемесячных/ежеквартальных Актов, указанных в п.5.3. настоящего договора Представителю Собственников помещений многоквартирного дома в сроки, установленные настоящим договором, осуществляется:

- путем 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.

- путем 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 указанного письма.

5.6. Представитель Собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (Двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.1 и актов, указанных в п.5.3. настоящего договора, должен подписать предоставленный ему Акт и вернуть его Управляющей организации или в эти же сроки представить обоснованные письменные возражения по качеству (срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем Собственников подписанного Акта или возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.7. В случае, если в срок, указанный в п.5.6 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, а услуги выполнены Управляющей компанией с надлежащим качеством.

5.8. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель Собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя Собственников помещений в МКД, Акты приемки выполненных работ (оказанных услуг), поименованные в настоящем разделе договора, подписываются любым Собственником. Требования п.5.6. и п.5.7. настоящего договора в указанном случае не применяются.

5.9. 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.

5.10. 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, указанных в акте мотивированных возражений, оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ, работы (услуги) по содержанию общего имущества

многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом. Услуга (работа) не является оказанной (выполненной) ненадлежащим образом, если действия (бездействия) Собственников (Владельцев) помещений в многоквартирном доме, приводят к невозможности Управляющей компании обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), предусмотренных договором управления, приложениями к нему, протоколами общих собраний и минимальным перечнем работ, услуг. Стороны соглашаются, что в целях применения настоящего пункта действием (бездействием) Собственника (Владельца) признается воспрепятствование в осуществлении Управляющей компанией деятельности, указанной в п.2.1. настоящего договора, в том числе недопуск сотрудников Управляющей компании в помещения, а также не выполнение обязательств по участию в общем собрании Собственников помещений и (или) обеспечению кворума, а так же принятие отрицательного решения по предложениям Управляющей компании, касающихся необходимости проведения ремонтных работ для предотвращения аварийных ситуаций. Все риски, связанные с причинением убытков имуществу Собственников и (или) третьих лиц при возникшей в последующем аварийной ситуации переходят на Собственников.

6. Предоставление доступа в помещение.

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, находящегося в помещении Собственника и установленного в помещении оборудования;
- не реже одного раза в год в согласованные с Управляющей организацией дату и время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг, за исключением случаев, если установленный и введенный в эксплуатацию прибор учета присоединен к интеллектуальной системе учета электрической энергии;
- 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;
- незамедлительно (в любое время) обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. 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. Сообщение должно содержать предложение по дате допуска в помещение.

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

6.5. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении (п.6.2 договора) сроки, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других помещений многоквартирного дома или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. 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.

7. Обработка персональных данных

7.1. 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.

7.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией 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 таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, 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 о 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. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственник помещений подписанием настоящего договора 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.

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

7.6. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением договора.

7.7. Образец Положения об обработке и защите персональных данных Собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу <https://slavyanka.izora.info>.

7.7.1. Согласие Собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре Собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в целях созыва и организации проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

8. Ответственность Сторон договора

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

8.2. В случае невыполнения Собственником обязательств установленных п.3.3. настоящего договора Собственник обязуется возместить все расходы и убытки, понесенные Управляющей организацией для восстановления нарушенного права, в том числе убытки, связанные с привлечением Управляющей организации к административной ответственности.

8.3. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами в размере возмещения в полном объеме причиненных убытков, уплаты штрафов и неустоек, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора, за:

8.3.1. Все последствия возникших в результате действия (бездействия) Собственника, членов семьи, или проживающих с ним лиц аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника;

8.3.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

8.3.3. 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;

8.3.4. 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.

8.4. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим договором, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством.

8.5. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия) Управляющей организации, вследствие ненадлежащего качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

8.6. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

8.7. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников помещений 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).

8.8. В случае если Управляющая организация приняла все меры по доведению до Собственников необходимости принятия решения общего собрания об утверждении обязательного перечня работ и услуг в необходимом объеме и с экономически обоснованным финансированием, а Собственники не утвердили решением общего собрания перечень работ и услуг в необходимом объеме или утвердили перечень работ и услуг в необходимом объеме без необходимого и достаточного финансирования, Управляющая организация осуществляет деятельность в рамках установленных условий договора управления и несет ответственность в соответствии с установленными обязательствами за те работы и услуги, которые определены договором управления.

8.9. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер, начисленных Управляющей организацией пени, указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

8.10. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим договором.

8.11. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ по отключению и подключению.

8.12. Собственник, передавший помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на

хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления Собственнику под расписку;
- д) путем размещения сообщения на информационных досках (стендах) в холле подъезда многоквартирного дома. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;
- е) путем направления Собственнику SMS-сообщения, либо направления сообщения на электронную почту Собственника.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Изменение условий настоящего договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 12.1 настоящего договора.

10.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с договором цену договора за **5 (пять)** месяцев.

2) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес Собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней от даты направления уведомления Собственники помещений рассматривают указанное

уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения многоквартирного дома.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия договора

12.1. Настоящий договор вступает в законную силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует пять лет.

12.2. По окончании установленного п. 12.1. договора срока его действия, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим договором условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

13.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является город Санкт-Петербург, поселок Шушары (Славянка), улица Изборская, дом 2, корпус 1, литера А

13.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом договора, теряют юридическую силу.

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

13.5. Подписанием настоящего договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с разделом 7 настоящего договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего договора.

13.6. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение договора.

13.7. Стороны несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, указанным в разделе «Реквизиты и подписи сторон», в том числе по причине отсутствия (не проживания) по указанным адресам. Сообщения, уведомления, проекты решений, в том числе размещаемые и направляемые с целью организации общих собраний Собственников, доставленные по адресам, способами, указанным в разделе 9 настоящего Договора и (или) определенными решением общего собрания Собственников, считаются полученными Стороной, даже если она не находится по указанным адресам или они были изменены и вторая Сторона об этом не была уведомлена надлежащим образом.

13.8. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома 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.

13.9. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

13.10. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома и размер платы за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Приложение №2 - Состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, содержание и ремонт

Приложение № 3 – Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение № 4 – Правила проживания в многоквартирном доме.

Приложение № 5 – Информация об Управляющей организации и контролирующих органах.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Ижора»

ИНН 7820315963 КПП 782001001, ОГРН 1089847329648

Юридический и фактический адрес: 196634, Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Полоцкая (Славянка), дом 19, строение 1, пом. 54

р/с 40702810355110000197 Северо-Западный банк ПАО "Сбербанк России" г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Генеральный директор

/Павленко А.О./

СОБСТВЕННИК(-И)

Регистрация: _____

Адрес фактического проживания _____

Размер доли в праве собственности на помещение: _____

Телефон _____

Адрес электронной почты _____

Подпись _____ / _____ /

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом

**Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг
по содержанию общего имущества многоквартирного дома и размер платы за услуги
по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме.**

На период с 01 ноября 2020 года «*»:

№ № п/п	Вид платежа	ТАРИФ За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц
	Управление, содержание и ремонт жилого помещения <*>, в т.ч.:	
1.	Управление многоквартирным домом	3,73
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	13,02
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,33
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, необходимых для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	2,02
5.	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда)	0,34
6.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов в т.ч.:	
6.1	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07
6.2	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,54
6.3	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06
	ИТОГО:	26,11
7.	Содержание и ремонт лифтов	3,74

НДС в том числе.

«*» Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения, установленный с 01 ноября 2020 года действует до принятия нового распоряжении Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается Сторонами договора в соответствии с минимальным перечнем работ и услуг, утвержденным Правительством РФ (либо иным уполномоченным органом власти).

В случае принятия уполномоченным органом власти изменений к указанному Постановлению Правительства либо принятия нового нормативного акта, определяющего перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, с даты вступления в силу указанного нормативного акта Стороны применяют его положения и нормы.

<*> Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

<*> Действующие тарифы на жилищные и коммунальные услуги подлежат изменению на основании соответствующего распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Управляющая компания уведомляет собственников/нанимателей об изменении действующих тарифов, на те или иные услуги путем размещения соответствующей информации на информационном стенде, на сайте управляющей компании и на платежном документе на оплату ЖКУ.

На период с «01» января 2022 года по «31» декабря 2022 года размер платы устанавливается равным размеру платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ.

На период с «01» января 2023 года по «31» декабря 2023 года размер платы устанавливается равным размеру платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ.

На период с «01» января 2024 года по «31» декабря 2024 года размер платы устанавливается равным размеру платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к

договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ.

На период с «01» января 2025 года до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме нового решения о размере платы последний устанавливается равным размеру платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), который будет установлен соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) на указанный период. Дополнительное соглашение к договору управления при этом не заключается. В случае отмены распоряжения либо его изменения утвердить, что размер платы за содержание общего имущества (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) будет устанавливаться в новом размере платы за содержание жилого помещения (за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) принятым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (со всеми последующими изменениями и дополнениями), собрание собственников помещений в многоквартирном доме в данном случае не проводится, дополнительное соглашение к договору управления не заключается. Уведомление собственников производится в соответствии с действующим жилищным законодательством, путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в парадных (подъезде) многоквартирного дома, на сайте управляющей организации и на платежном документе за ЖКУ.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Общая характеристика многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование	Сведения
1	Почтовый адрес	г.Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары, Славянка, Изборская ул., дом. 2, корпус 1, лит. А
2	Строительный адрес	Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос.Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, участок 171, (квартал II), поз. 125
3	Кадастровый номер земельного участка	78:42:0018304:19579
4	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	-
5	Кадастровый номер многоквартирного дома	-
6	Серия	-
7	Тип постройки	Капитальный
8	Реквизиты проекта	СЛ/ПР-5ГП/125-АР
9	Год постройки	2012-2013 г.
10	Количество секций	20 секций
11	Количество этажей (при необходимости по секциям)	9 этажей
12	Количество подъездов	20 подъездов
13	Строительный объем	
14	Общий строительный объем (м3)	193262 м3
15	Строительный объем подземной части (м3)	13549 м3
16	Площадь цокольного этажа (м2)	-
17	Площадь мансарды (м2)	-
18	Площадь мезонина (м2)	417,3м2
19	Количество квартир	682 квартиры
20	Общая площадь квартир (м2)	46494,7м2
21	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	-
22	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (м2)	-

2. Перечень объектов (элементов) общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Перечень помещений общего пользования

Номер п/п	Инвентарный номер	Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом	Характеристика и площадь помещения	Перечень инженерных коммуникаций в помещении
1.		Технологические помещения	864,7 м2	Электроснабжение, Водоснабжение, Водоотведение, Отопление, Вентиляция

2.		подвалы (необорудованная часть)		
3.		Лестничная клетка	6936,6 м2	Электроснабжение, Отопление
4.		межквартирные лестничные площадки		Электроснабжение
5.		общие коридоры		Электроснабжение
6.		технические этажи	-	
7.		чердаки	-	
8.		встроенные гаражи	-	
9.		площадки для автомобильного транспорта	-	
10.		мастерские	-	
11.		колясочные	-	
12.		консьержные	-	
13.		дежурного лифтера	-	
14.		лифты	48 м2	Электроснабжение
15.		лифтовые шахты	3456м3	Электроснабжение
16.		Водомерный узел	47,4 м2	Электроснабжение, Водоснабжение, Водоотведение
17.		ИТП 1 ИТП 2 ИТП встройка	27,4 м2 35,0 м2 35,0 м2	Электроснабжение, Водоснабжение, Водоотведение
18.		Кабельное помещение	39,6 м2	Электроснабжение, Отопление
19.		Инвентарная	26,7 м2	Электроснабжение
20.		Электрощитовая	47,4 м2	Электроснабжение
21.		Аппаратная	187,0 м2	Электроснабжение
22.		Тамбур	96 м2	Электроснабжение
23.		Холл (лифтовый)	734,7 м2.	
24.		Входные крыльца	222,93м2	Электроснабжение
25.		насосная	15,8 м2	Электроснабжение
26.		Машинное помещение лифта	417,3 м2	Электроснабжение
27.		Помещение для хранения отработанных люминесцентных ламп	18,8 м2	Электроснабжение
28.		Встроенные нежилые помещения	1073,3 м2	Электроснабжение, Отопление, Водоотведение, Вентиляция

2.2. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1.	Фундаменты и стены подвала	Технический подвал, отметка -2,070, -2,410, -2,470, -2,980, -3,230, -3,320, -3,380	Цокольная часть здания - штукатурка декоративная под «шубу»
2.	Наружные и внутренние капитальные стены с наружной и внутренней отделкой	Наружные стены по периметру здания, межсекционные стены, внутренние несущие стены, стены лестничных клеток	Наружные стены по периметру здания - стеновые панели производства ДСК «Славянский»: - наружная отделка керамогранитом в составе навесного вентилируемого фасада; - внутренняя отделка штукатурка крупнозернистая по сетке.

			Межсекционные стены, внутренние несущие стены, стены лестничных клеток: - внутренняя отделка штукатурка крупнозернистая по сетке.
3.	Плиты перекрытий, покрытия и полы, плиты покрытия выходов на кровлю, балконные плиты	Отметки плит перекрытий - 0,110, +2,730, +5,530, +8,330, +11,130, +13,930, +16,730, +19,530, +22,330 Отметка плиты покрытия +25,130 Отметка плит покрытия выходов на кровлю +27,730	Покрытие полов в местах общего пользования (холлов, коридоров, тамбуров, инвентарной, аппаратных, ИТП, насосной, электрощитовой, водомерного узла) – керамогранитная плитка на клее.
4.	Лестницы	Лестничные клетки, крыша	Покрытие лестничных клеток, межквартирных лестничных площадок- керамогранит на клее Лестницы на крыше металлические, окрашены

2.3. Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
1.	Перегородки межкомнатные и в межквартирных площадках, перегородки в подвале	Подвал, межкомнатные, межквартирные лестничные площадки	Керамический кирпич М150, гидрофобная пазогребневая плита толщ. 80 мм, газобетонные блоки толщ. 100 мм, перегородки из ГКЛ
2.	Ограждения лестниц, перила	Лестничные клетки	Металлические, покрыты антикоррозийным составом. Поручень – ПВХ
3.	Ограждения балконных плит	Балконы	Металлические, покрыты антикоррозийным составом.
4.	Крыши	Крыша, средняя отметка +25.580	Покрытие-мягкая рулонная кровля.
5.	Ограждения крыш	Крыша	Металлические, покрыты антикоррозийным составом.
6.	Парапеты	Крыша	Монолитные, покрытие из оцинкованной кровельной стали с полимерным покрытием.
7.	Окна в местах общего пользования	Лестничные клетки, встроенные помещения, лифтовые холлы, тамбуры	Лестничные клетки - витражи (алюминиевый термоизолированный профиль с однокамерным стеклопакетом. Тамбуры, лифтовые холлы- металлопластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом)
8.	Двери в местах общего пользования	Входы в подвал, входы в здание, входы в машинные помещения, выходы на крышу, внутренние двери в помещениях общего пользования	Металлические двери, металлические противопожарные двери, деревянные двери

2.4. Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
1	2	3	4
1.	Вентиляционные шахты	В квартирах: кухня, санитарный узел.	Материал- сборные железобетонные вентиляционные блоки 800х400 мм. Протяженность - 3234,6 м.
2.	Вентиляционные трубы	Воздуховоды В местах общего пользования: ИТП, водомерный узел.	Материал и протяженность вентиляционных труб: - воздуховод круглого сечения: 1. Ø 100 б=0,55 мм - 31 м. 2. Ø 160 б=0,55 мм - 79 м.
3.	Внутренние водостоки 40 шт.	Кровля, лестничные клетки	Протяженность внутренних водостоков 1530 м
4.	Главный распределительный щит (ГРЩ) - 4 комплекта. Щит распределительный этажный (ЩРЭ) – 176 комплектов. Щит аппаратной (ЩА) – 20 комплектов. Щит для встроенных помещений (ВРУ)- 1 комплект.	Помещения ГРЩ, ВРУ, лестничные площадки, аппаратные.	ГРЩ – вводное распределительное устройство и общедомовой учет. ЩРЭ – распределение электроэнергии по квартирам. ЩА – подключение (электропитание) телекоммуникационного оборудования. ВРУ вводное распределительное устройство встроенных помещений и технический учет.
5.	Светильники - 1530 шт. Выключатели - 92 шт. Розетки - 69 шт. Переключатель – 38 шт.	Помещение ГРЩ, помещение ВРУ, лестничные клетки, подвал, технические помещения, межквартирные лестничные площадки, МОП, фасады здания, выходы на кровлю.	Светильники с энергосберегающими (светодиодными) лампами. Рабочее и аварийное (эвакуационное) освещение здания, входов в здание, подвальных помещений, выходы на кровлю, технические помещения.
6.	Сети электропитания Протяженность – 8940 м	Лестничные клетки, подвал, технические помещения, межквартирные лестничные площадки, фасады здания, выходы на кровлю здания, МОП.	Кабельные линии с медными жилами электропитания квартир, технологического оборудования, лифтов, сети освещения, розеточной сети.
7.	Молниеприемная сетка (токоотводы от сетки до контура заземления) – 3760 м.	Система молниезащиты на кровле.	Молниезащита здания. Сталь круглая диаметр 8 мм.
8.	Основная система уравнивания потенциалов (ОСУП); Сеть ОСУП- 540 м, Заземляющие устройства (металлосвязь) - 2800 м. Уголок – 48 м.	Помещение ГРЩ, помещение ВРУ, водомерного узла (В/У), ИТП, насосной станции (главные заземляющие шины – 8 шт.). Соединение ГЗШ с магистральным(внутренним) контуром заземления Наружный контур – вне здания. Внутренний контур- в помещениях ИТП, В/У, насосной станции, помещении кабельной, ГРЩ.	Система уравнивания потенциалов. Система обеспечивает основную защиту от поражения электрическим током. Провод одножильный с медной жилой, наружный контур (полоса стальная 5х40, стальной уголок 5х50) внутренний контур (полоса стальная 4х40), помещения ГРЩ, ВРУ, ИТП, ВУ, насосная, подвальные помещения.
9.	Системы дымоудаления.	-	-

10.	Система отопления Трубопровод	Здание в целом, за исключением неотапливаемых помещений.	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: - труба стальная водогазопроводная обыкновенная: 1. Ø 15x2.8мм - 6713 м. 2. Ø 20x2.8 мм – 5285 м. 3. Ø 25x3.2 мм - 2299 м. 4. Ø 32x3.2 мм – 1113 м. 5. Ø 40x3.5 мм - 520 м. 6. Ø 50x3.5 мм – 379 м. - труба стальная электросварная прямошовная: 1. Ø 76x3.5 мм - 632 м. 2. Ø 89x3.5 мм - 151 м. 3. Ø 108x3.5 мм - 664 м.
	Система отопления Запорно-регулирующая арматура	ИТП, подвал, квартиры, встроенные помещения	Запорная и регулирующая арматура латунная, межфланцевая, муфтовая (краны, затворы, клапаны). Отключение и пуск системы, регулировка системы, отключение отдельных участков -кран шаровый: 1. Ø15-3095 шт. 2. Ø20-76 шт. 3. Ø25 – 172 шт. 3. Ø32 - 27 шт. 4. Ø40 - 31 шт. 5. Ø50 – 38 шт. 6. Ø65 – 8 шт. - вентиль запорный 1. Ø50 – 12 шт.
	Система отопления Нагревательные приборы	Лестничные клетки, тамбур, электрощитовые, аппаратная, встроенные помещения	Лестничные клетки Материал и количество: 1. Радиатор стальной панельный «Comраст» с боковым подключением в комплекте с арматурой, крепежом и воздушником: 174 шт. 2. Конвектор электрический, 500 Вт «ТЕС МЕС IN»: 20 шт. 3. Конвектор электрический, 1000 Вт «ТЕС МЕС IN»: 4 шт.
11.	Система ХВС Трубопровод	Водомерные узлы, подвал, санитарные узлы, кухни, встроенные помещения	Диаметр, материал и протяженность: <u>Встроенные помещения:</u> - труба полипропиленовая PPR10: 1. Ø20x3,4 мм - 25 м. 2. Ø25x4,2 мм - 20 м. 3. Ø32x5,4 мм - 30 м. 4. Ø40x6,7 мм - 25 м. 5. Ø50x8,4 мм - 30 м. 6. Ø63x10,5 мм – 30 м. 7. Ø75x12,5 мм - 150 м. <u>Жилая часть:</u> - труба полиэтиленовая ПЭ100 SDR17 PN10: 1. Ø160x9,5 мм - 240 м. 2. Ø125x7,4 мм - 130 м.

			-труба полипропиленовая PN20: 1. Ø20x3,4 мм - 540 м. 2. Ø25x4,2 мм - 15 м. 3. Ø32x5,4 мм - 400 м. 4. Ø40x6,7 мм - 1690 м. 5. Ø50x8,4 мм - 65 м. 6. Ø63x10,5 мм – 85 м. 7. Ø75x12,5 мм - 75 м. 8. Ø110x6,6 мм - 200 м. 9. Ø90x15 мм - 80 м.
	Система ХВС Запорно-регулирующая арматура	Водомерный узел, подвал, отключающие устройства квартир	Запорная арматура различных типов. Отключение и пуск системы, регулировка, отключение отдельных участков <u>Встроенные помещения:</u> 1. Кран шаровый ½ - 64 шт. 2. Счетчик СВ-15Х-14 шт. 3. Задвижка стальная . Ø50 – 1 шт. <u>Жилая часть:</u> 1. Установка повышения давления Grundfos – 1 шт. 2. Кран шаровый полипропиленовый: Ø25 – 80 шт. Ø20-12 шт. 3. Кран шаровый латунный: ½ - 3882 шт. 1 – 18 шт. 4. Затвор дисковый чугунный PN16 Ø150 – 1 шт. 5. Счетчик СВ-15Х – 800 шт.
12.	Система ГВС Трубопровод	ИТП, подвал, санитарные узлы, кухни, встроенные помещения	Диаметр, материал и протяженность: <u>Встроенные помещения:</u> - труба полипропиленовая PPR SDR7,4: 1. Ø20x2.8 мм - 200 м 2. Ø25x3.5 мм - 30 м. 3. Ø32x4.4 мм - 30 м. 4. Ø40x5.5 мм - 65 м. <u>Жилая часть:</u> -труба полипропиленовая, армированная стекловолокном: 1. Ø20x2,8 мм - 5330 м. 2. Ø25x3,5 мм - 60 м. 3. Ø32x4,4 мм - 520 м. 4. Ø40x5,5 мм - 2930 м. 5. Ø50x6,9 мм - 300 м. 6. Ø63x8,6 мм – 140 м. 7. Ø75x10,3 мм - 135 м. 8. Ø110x15,1 мм - 10 м. 9. Ø90x12,3 мм - 160 м.
	Система ГВС Запорно-регулирующая арматура	ИТП, подвал, квартиры, встроенные помещения	Запорная и регулирующая арматура различных типов. Отключение и пуск системы, регулировка, отключение отдельных участков. <u>Встроенные помещения:</u> Кран шаровый ½ - 60 шт. Кран шаровый полипропиленовый: 1. Ø20- 2 шт. 2. Ø32-2 шт.

			Клапан балансировочный Ø20- 2 шт. Счетчик СВ-15Г-14 шт. <u>Жилая часть:</u> - кран шаровый полипропиленовый: 1. Ø63 – 4 шт. 2. Ø40-3 шт. 3. Ø32-81 шт. 4. Ø25-12 шт. -кран шаровый латунный: ½ - 3766 шт. -клапан балансировочный 1. Ø20- 17 шт. 2. Ø25-1 шт. -счетчик СВ-15Г – 800 шт.
13.	Коллективные приборы учета: 2. Прибор учета электроэнергии ГРЩ11, ГРЩ12, ГРЩ13, ГРЩ14 ПК «БАХКО» - 4 шт.	Электроэнергия – ГЩР в электрощитовой ХВС – водомерные узлы Тепловая энергия - ИТП	Перечень установленных приборов учета: 1. Электроэнергия: - прибор учета электрической энергии, учет электроэнергии квартир; - учет электроэнергии мест общего пользования, наружного освещения и электроэнергии для нужд технологического оборудования. 2. Водоснабжение холодное: - прибор учета холодного водоснабжения (расходомер) обще <u>Встроенные помещения:</u> СХВ-25 ЦИРВ02А.00.00.00л. 257 – 1 шт. 1. Водомерный узел ВМХ-80 Ø 100 мм ЦИРВ02А.00.00.00л.64,65 – 2 шт. домовой. 3. Отопление: - прибор учета тепловой энергии общедомовой на нужды отопления. Теплосчетчик «Логика» 8943-Э1 – 3 шт.
14.	Трубопроводы канализации	Санитарные узлы, кухни, подвал, встроенные помещения, МОП	Диаметр, материал и протяженность: <u>Встроенные помещения:</u> - труба полипропиленовая: 1. Ø50 мм - 20 м. 2. Ø110 мм – 140 м. <u>Жилая часть:</u> - труба полипропиленовая: 1. Ø110 мм - 3110 м. 2. Ø50 мм - 2700 м. - труба полиэтиленовая PN10 1. Ø110 мм - 1530 м.
15.	Дренажный насос	ИТП, насосная и водомерный узел	Марка насоса: 1. Grunfos unilift KP 250 A1- 12 шт.
16.	Система диспетчеризации.	ГРЩ, техподполье, лифты	Блок контроля и управления СДК "Кристалл" – 4 шт. Блок резервированного питания (с АКБ) – 4 шт. Технологическое переговорное устройство - 29 шт.

			Лифтовое переговорное устройство - 20 шт. Извещатель затопления - 12 шт. Извещатель охранный - 87 шт. Датчик-реле давления - 11 шт. Датчик-реле температуры - 3 шт. Кабель многожильный сигнальный (всего) – 5370 м
17.	Система контроля и управления доступом (домофон)	1 этаж, ЩРЭ, техподполье.	Блок вызова Элтис DP400 – 20 шт. Блок питания Элтис – 20 шт. Коммутатор Элтис – 20 шт. Контроллер Z5R – 5 шт. Блок питания ББП20 – 5 шт. Кнопка "Выход" – 25 шт. Электромагнит VIZIT – 25 шт. Кабель многожильный сигнальный – 1625 м.
18.	Лифты	Лестничная клетка	Количество – 20 шт. Назначение – пассажирские Изготовитель – ООО «ОТИС ЛИФТ» Марка лифтов – «OTIS NEVA» Грузоподъемность – 1000 кг. Размер кабины (шир., глуб., выс.),мм – 1100x2100x2200

2.5. Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
1	2	3	4
1	Отмостка	Периметр здания	Асфальтовое покрытие
2	Бортовой камень	Периметр отмостки	Бортовой камень БР 100.20.8
3	Газоны	-	-
4	Зеленые насаждения	-	-
5	Элементы благоустройства	-	-
6	Спортивно-игровые и хозяйственные площади	-	-

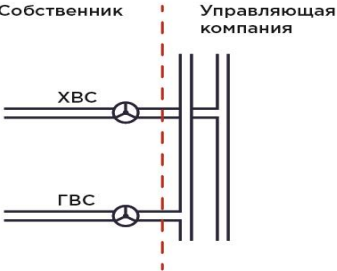
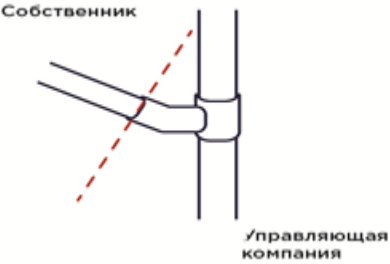
2.6. Перечень иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома

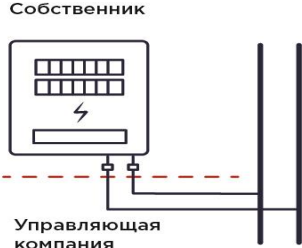
Номер п/п	Наименование объекта (элемента)	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента). Материалы
-----------	---------------------------------	--------------------	--

			отделки, облицовки объекта (элемента)
1	2	3	4
1.	Абонентские почтовые ящики 682 шт. ячеек	Лестничные клетки	Секционного типа, металлические штампосварные.
2.	Контейнеры для сбора ТБО	-	-
3.	Адресные указатели-2шт	Фасад здания	Табличка на пластиковой основе
4.	Квартирные указатели- 25шт	Фасад здания	Табличка на пластиковой основе
5.	Указатель класса энергоэффективности-1шт	Фасад здания	Табличка на пластиковой основе
6.	Почтовые ящики общего пользования	-	-
7.	Контейнерная площадка для сбора ТБО и КГМ	-	-
8.	Указатели пожарных гидрантов	-	-

**Акт
по разграничению балансовой принадлежности
и эксплуатационной ответственности Сторон**

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по системам отопления, холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения, электроснабжения и основными конструктивными элементами здания между Управляющей компанией и Собственником помещения по договору на предоставление услуг по управлению многоквартирным домом являются:

Границы ответственности Управляющей компании	Граница ответственности на схемах	Границы ответственности Собственника помещения
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	<p>Резьба на отводе перед запорной арматурой</p> 	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехоборудование в квартире.
2. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	<p>Присоединительный раструб</p> 	2. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
3. Стояки системы отопления, до последнего витка резьбы перед запорной арматурой, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков.	<p>Резьба на отводе перед запорной арматурой</p> <p><i>Первое резьбовое соединение на отводящих и подводящих трубах к внутренней системе теплоснабжения помещения Собственника. Транзитные стояки и отходящие от них трубы до первого резьбового соединения (до первого витка резьбы по направлению от транзитного стояка) обслуживает Управляющая компания. Внутреннюю систему теплоснабжения помещения с установленными приборами отопления и запорно-регулирующую арматуру обслуживает Собственник помещения.</i></p> <p><i>Полотенцесушитель: отвод от стояка горячего водоснабжения до первого резьбового соединения (до первого витка резьбы по направлению от стояка) и сам стояк горячего водоснабжения обслуживает Управляющая компания, разборное резьбовое соединение («американка»)</i></p>	3. Ответвления от стояков системы отопления, приборы отопления, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке

	и полотенцесушитель обслуживает Собственник помещения. При отсутствии резьбовых соединений типа «американка» полотенцесушитель обслуживает Управляющая компания.	
4. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.		4. Электропровода, внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
5. Несущие стены, внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (не включая сами окна, подоконники, оконные отливы и откосы, двери, дверные и оконные короба и наличники), фасад здания.	-----	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (окна, оконная фурнитура, подоконники, отливы, откосы, наличники и проч.) и входная дверь в помещение (дверь, дверная фурнитура, дверная коробка, наличники, доборы и проч.)

Индивидуальные приборы учета (ИПУ) коммунальных ресурсов являются собственностью Собственника помещения. Обслуживание, замена, поверка ИПУ осуществляется Собственником и за его счет. Сроки поверки указаны в Паспорте ИПУ. Демонтаж ИПУ для замены или поверки осуществляется Собственником только в присутствии представителя Управляющей организации с составлением Акта снятия показаний ИПУ. Показания вновь установленного после поверки либо замены ИПУ принимаются к расчету ТОЛЬКО после составления управляющей организацией Акта ввода ИПУ в эксплуатацию.

Правила проживания в многоквартирном доме

Общие положения.

1. Правила проживания в многоквартирных домах (далее Правила) разработаны в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Федеральных законов, а также изданными в соответствии с ними нормативными актами: указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, нормативно-правовыми актами федеральных органов исполнительной власти (министерств и ведомств), регулирующих сферу жилищных отношений.

2. Правила обязательны к исполнению, как собственниками жилых и нежилых помещений, членов их семей, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом или иным рабочим местом), нанимателями, арендаторами и посетителями многоквартирного дома.

3. Для целей Правил используются следующие понятия.

Общее имущество - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения. Таким имуществом являются:

- помещения общего пользования (межквартирные лестничные площадки, лестницы, межквартирные и прилифтовые холлы, холлы первого этажа жилого дома с установленным оборудованием;
- крыши;
- ограждающие конструкции дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен дом, в границах, необходимых, для обслуживания и надлежащей эксплуатации многоквартирного дома;
- элементы озеленения и благоустройства и другие объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома;
- трансформаторные подстанции;
- тепловые пункты;

Правила пользования общим имуществом.

1. Собственники жилых помещений в многоквартирном доме не должны использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в целях, не соответствующих целям проживания.

2. Собственникам и иным владельцам помещений в многоквартирном доме **ЗАПРЕЩАЕТСЯ**:

- 2.1. загромождать переходные балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры. Картон от бытовой и видео-оргтехники, другой крупногабаритный мусор, а также строительные материалы и мусор запрещено складировать в межквартирных, межэтажных и прилифтовых холлах. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами управляющей организации за счет собственника по его заявке.
- 2.2. размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.
- 2.3. вскрывать шкафы с электросчетчиками.
- 2.4. вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных для этого мест в холле первого этажа (информационный щит).
- 2.5. писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.
- 2.6. курить в подъездах и в кабинах лифтов, иных местах общего пользования многоквартирного дома. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, на лестничные проемы и прилегающий земельный участок.
- 2.7. катание на роликах, на велосипедах и самокатах по холлам многоквартирного дома.
- 2.8. выход на крышу многоквартирного дома.

- 2.9. размещение на фасаде или крыше многоквартирного дома блоков кондиционеров, спутниковых и/или иных антенн и оборудования без соответствующих разрешений и согласований с надзорными органами и согласования с управляющей организацией.
3. Проживающие обязаны бережно относиться к общему имуществу в многоквартирном доме и не допускать его порчи или загрязнения.

Правила пользования жилыми/нежилыми помещениями.

Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с законом Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях» №273-70 от 31.05.2010 должны соблюдать периоды времени, в которые не допускается нарушение тишины и покоя граждан. Это означает, что радиоприемники, телевизоры и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей.

1. Не допускается нарушение тишины и покоя граждан:
 - с 22 до 8 часов в будние дни (с понедельника по пятницу включительно);
 - с 8 до 12 часов в выходные (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни (дополнительно ко времени в предыдущем пункте);
 - с 13 до 15 перерыв на отдых, сон (детей, лиц пожилого возраста).
2. Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях, расположенных на территории жилого дома, связанной с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества. Запрещается использовать жилое помещение для промышленного производства.
3. В случае длительного отъезда собственника, сдачи помещения в аренду домовладелец должен уведомить об этом управляющую организацию. Собственник помещения должен оставить информацию о контактных (-ых) лицах (контактные телефоны, электронную почту), которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.
4. При продаже помещения собственник должен сообщить в управляющую организацию информацию о смене собственника помещения.
5. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. собственник немедленно должен сделать заявку в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации.
6. Ремонтно-строительные работы разрешены в дневное время с 9 до 22 часов.
7. Запрещается загромождать балконы и лоджии вещами, оборудованием и т. д., самовольно вывешивать на фасадной стороне дома флаги и транспаранты.
8. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Полив растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже.
9. Сушка белья осуществляется только внутри балкона или лоджии.

Правила пользования водопроводом и канализацией.

1. Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники.
2. Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры.
3. Не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты.
4. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, предметы личной гигиены и другие не соответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения, по вине которого произошло такое повреждение.
5. Не допускать бесхозяйственного расхода воды, утечек через водоразборную арматуру.
6. Не пользоваться санитарными приборами в случае засорения канализационной сети.
7. Немедленно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации.
8. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов и недопустимых механических нагрузок.
9. Оберегать пластмассовые трубы (стояки холодного и горячего водоснабжения, канализационные стояки и подводки холодной и горячей воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах.
10. Красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки запрещается.

11. Для очистки наружных поверхностей пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой. **Категорически запрещается применять металлические щётки!**

12. При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой. Пластмассовые трубопроводы необходимо прочищать отрезком п/э трубы диаметром до 25 мм., или жёстким резиновым шлангом.

13. Запрещается закрывать существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций, стояки отопления, транзитом проходящие через помещение капитальным способом. Для этого необходимо использовать легко съёмные материалы.

Правила пользования лифтами.

1. Запрещено перегружать лифт выше указанной предельной нормы загрузки.
2. Запрещается курение в лифте.
3. Поддерживать чистоту в кабинах лифтов.
4. Поддерживать исправность и целостность внутреннего оборудования лифтовых кабин.
5. Запрещается царапать, мазать краской и т.д. элементы лифтовой кабины и портала.

Правила проведения ремонтно-строительных работ.

1. Перед началом ремонтно-строительных работ, собственник помещения доводит до сведения данные правила до ответственного сотрудника, выполняющей ремонтно-строительные работы в помещении.

2. До начала ремонтных работ собственник помещения обязан предоставить в управляющую организацию следующие документы (для проведения реконструкции):

- Копия подписанного акта приема-передачи помещения.

- Согласованный надлежащим образом Проект по переустройству квартиры (нежилого помещения) в составе частей: архитектурно-строительной, электроснабжения, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств, отопления и вентиляции.

- Доверенность от владельца на доверенное лицо.

3. До начала производства ремонтных работ на общем имуществе многоквартирного дома подрядная организация должна предоставить управляющей организации следующие документы:

- Договор на ремонтные работы с организацией, имеющей лицензию на выполнение соответствующих работ.

- Копия лицензии организации.

- Приказ о назначении ответственного лица за производством работ и технику безопасности.

- Список рабочих.

- Заявление о начале и сроках проведения работ.

- График выполнения работ.

4. Время проведения ремонтно-строительных работ с 9 до 19 часов. График проведения ремонтно-строительных работ с 9 до 13.00; перерыв с 13 до 15.00; с 15 до 19 часов. В выходные и праздничные дни шумные работы запрещены.

5. Погрузка, разгрузка, вывоз материалов на объект возможен с 10 до 17 часов на любом транспорте. Доставка и разгрузка материалов в ночное время ЗАПРЕЩЕНА.

6. Вывоз строительного мусора из ремонтируемого помещения производится подрядной организацией самостоятельно. Мусор должен быть упакован в мешки, ящики или другую тару, исключая загрязнение и повреждение отделочных покрытий мест общего пользования.

7. Запрещается складирование строительного мусора и строительных материалов в местах общего пользования (дворовая территория, лестничные площадки, лифтовые холлы и т. п.) и у подъездов.

8. Подъем оборудования и материалов до своего помещения и впоследствии их вывоз осуществляется строго с соблюдением мер по сохранности лифтов и мест общего пользования. Проходы и кабины лифтов должны быть покрыты защитной плёнкой.

9. Запрещено устройство теплых полов из системы горячего водоснабжения и отопления.

10. Обязательна установка индивидуальных приборов учета электроэнергии и водоснабжения.

11. Допуск сотрудников подрядной организации в технические и служебные помещения осуществляется только в сопровождении сотрудника управляющей организации.

12. При проведении ремонтно-строительных работ НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- Мероприятия и способы их реализации, нарушающие требования строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий.
- Мероприятия, влияющие на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов).
- Применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно допустимого шума и вибрации.
- Изменение размеров, цвета и конфигурации дверных и оконных заполнений, при этом допускается установка дополнительной двери за типовой дверью.
- Загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования
- Сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации. Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.
- Отвод конденсата от кондиционеров и наружных блоков сплит-систем на фасад здания. Отвод конденсата должен быть организован в переустраиваемом помещении со сбросом в дренажную систему или бытовую канализацию.
- Снос, пересечение коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов, находящихся в площади помещения.
- Использование лифтов для перемещения строительного мусора, сыпучих строительных материалов, газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей.

13. При проведении ремонтно-строительных работ без согласования с управляющей организацией НЕ ДОПУСКАЕТСЯ:

- Изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры, демонтаж индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.
- Закрытие гидроизоляционных и теплоизоляционных покрытий, прокладок электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей без освидетельствования. Освидетельствование производится с участием представителя управляющей организации с оформлением соответствующих актов на скрытые работы.
- Проведение ремонтных работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения. Заявка на отключение стояков должна быть подана в управляющую организацию не менее чем за 24 часа до начала производства работ.

14. Сотрудники подрядных организаций обязаны иметь (чистую) спецодежду и обувь.

15. Проживание строителей на объекте категорически запрещено.

16. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ сотрудников управляющей организации в переустраиваемое помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения. В случае нарушения производства работ в отношении общего имущества многоквартирного дома сотрудниками управляющей организации выписывается предписание на устранение установленных замечаний.

17. При проведении работ по переустройству помещений должны применяться сертифицированные в РФ оборудование и материалы.

Правила содержания домашних животных.

1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных. Содержание на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел запрещается. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, птицы в клетках и пр.) животных-поводырей, аквариумных рыбок в помещениях, принадлежащих собственнику.

2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

3. Домашних животных нельзя выгуливать без поводков. Животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты в гигиенические пакеты.

4. Владельцы домашних животных самостоятельно несут ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общественного пользования должны быть в намордниках.

5. Все домашние животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

Правила пользования парковочными местами.

1. Парковка производится на любое свободное место.

2. Запрещается парковка автомобилей у мусорного контейнера, в т.ч. выходные и праздничные дни.

3. Движение по внутри дворовым проездам осуществляется со скоростью не более 5 км/час, в строгом соответствии с дорожными знаками и дорожной разметкой.

4. Запрещена парковка на газонах и тротуарах.

5. Запрещена стоянка ветхих, ржавых и неисправных транспортных средств.

6. Запрещена длительная стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок грузовых автотранспортных средств и другого крупногабаритного транспорта.

7. Запрещается мойка транспортных средств у многоквартирного дома. Ремонт и обслуживание транспортных средств на территории не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

8. Запрещена стоянка автотранспорта с работающим двигателем более 5 минут летом и более 15 минут в зимнее время.

9. Запрещается слив бензина, масел, регулировка сигналов, тормозов у многоквартирного дома.

10. Запрещается складирование автопокрышек, канистр и т.п. в местах общего пользования многоквартирного дома, в том числе балконах/лоджиях, в том числе у мусорного контейнера.

Общие правила безопасности.

1. Наружные двери помещений должны быть всегда закрыты, а в отсутствие собственника или арендатора заперты. Окна и двери на балкон должны быть закрыты в отсутствие жильцов, а также в период, когда не требуется кондиционирование воздуха в квартире. В случае предполагаемого длительного (более 5-ти календарных дней) отсутствия жильцов в помещении, собственник должен уведомить о своем отъезде управляющую организацию.

2. Не допускается нахождение в помещениях многоквартирного дома посторонних лиц, курьеров, рекламных агентов, сборщиков пожертвований и пр.

3. Не оставляйте автомобили открытыми.

4. Старайтесь давать меньше поводов для установления Вашего отсутствия в помещении.

5. Не храните ценные вещи на балконе или лоджии.

6. Не позволяйте чужим людям входить в вашу квартиру, не установив их личности, в случае возникновения сомнений сообщите об этом в опорный пункт полиции.

Ответственность за несоблюдение Правил.

1. При несоблюдении Правил Проживающие несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный представителем управляющей

организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники управляющей организации.

2. Нарушение Правил проживания, правил санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий, нарушение правил эксплуатации жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание, а также самовольное переоборудование и перепланировка, использование их не по назначению влечет уголовную, административную ответственность в соответствии с законодательством РФ.

3. В случае несоблюдения Правил проживания Проживающим, не являющимся собственником данного помещения и уклонения его от ответственности, ответственность несет собственник данного помещения, предоставивший его в наем, аренду или пользование.

ИНФОРМАЦИЯ
об управляющей организации и контролирующих органах

Управляющая организация: общество с ограниченной ответственностью «Новая Ижора», ИНН 7820315963, ОГРН 1089847329648 Юридический и фактический адрес: 196634, Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Полоцкая (Славянка), дом 19, строение 1

Режим работы:

понедельник-пятница, с 9:00 до 18:00, перерыв на обед с 13:00 до 14:00,

суббота и воскресенье -выходные.

Аварийно-диспетчерская служба работает круглосуточно и без выходных и праздничных дней.

Часы приема граждан:

Генеральный директор - вторая и последняя СРЕДА месяца с 17:00 до 19:00 по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСИ по тел. 8 (812) 325-50-83

Главный бухгалтер - вторник с 15:00 до 17:00;

- четверг с 15:00 до 17:00;

Начальник РЭУ - пятница с 15:00 до 17:00;

Начальник АДС - понедельник с 10:00 до 12:00;

- пятница с 15:00 до 17:00;

Начальник ОВиРу - по расписанию работы отдела;

Начальники домоуправлений - понедельник с 10:00 до 13:00;

- пятница с 14:00 до 17:00;

Главный инженер - понедельник с 15:00 до 17:00;

Начальник Электротехнической службы – понедельник с 10:00 до 12:00

Бухгалтерия (кабинеты 45, 46) - понедельник, среда с 15:00 до 18:00;

- вторник, четверг с 10:00 до 13:00;

Паспортный стол - (регистрация граждан по месту жительства; кабинет 42)

понедельник с 15:00 до 18:00; вторник с 10:00 до 13:00;

среда с 16:00 до 20:00; четверг с 10:00 до 13:00;

Договорной отдел (оформление договора на управление многоквартирным домом; кабинет № 42)

понедельник, среда с 10:00 до 13:00;

вторник, четверг с 14:00 до 17:00;

пятница нет приёма;

Телефоны:

Бухгалтерия (расчетный отдел): (812) 325-50-84

Приемная: (812) 325-50-85

Паспортный стол: (812) 325-50-86

Аварийно-диспетчерская служба: (812) 325-5087*, 325-5088*, 325-5082*

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга

Малоохтинский проспект, д. 68, литера А, Санкт-Петербург, 195112
телефон: (812) 576-07-01; (812) 576-06-80; (812) 417-41-11 Факс: (812) 576-07-02

Территориальное управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в Санкт-Петербурге (Роспотребнадзор) тел.: (812) 764-42-38

Территориальный отдел Роспотребнадзора в Московском, Фрунзенском, Пушкинском, Колпинском районах и городе Павловске тел. (812) 727-72-20

Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга
Октябрьский бульвар, д. 24, г. Пушкин, Санкт-Петербург, 196601
Тел. (812) 417-44-52

Муниципальное образование поселок Шушары
Ул. Школьная, д. 5, лит. А, пос. Шушары, Санкт-Петербург, 196626
Тел. (812) 382-75-54