

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ НМО-ПОД/8/А-

г. Санкт-Петербург,

" 17 " октября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Ижора» (далее - Управляющая организация) в лице генерального директора Коптелова Игоря Владимировича, действующего на основании Устава и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, муниципального образования, субъекта РФ)

(указать всех собственников помещения на праве общей совместной или долевой собственности)

в лице

(фамилия, имя, отчество представителя Собственника, указать паспортные данные, адрес - для представителя физ. Лица)

(фамилия, имя, отчество, должность - для представителя юридического лица)

действующего(ей) на основании

(устава, доверенности и др.)

являющим(ей)ся собственником/владельцем/нанимателем (далее - «Собственник/Владелец/Наниматель») жилого помещения - квартиры №

(нежилого(ых) помещения(й))

квартир(-ы) № (комнаты № в коммунальной квартире №), а при наличии нескольких помещений - ссылка на перечень в соответствии с приложением к договору

общей площадью 37,2 кв. м., жилой площадью 16,9 кв. м. на 16 этаже 23 -х(ти) этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский муниципальный округ, Подвойского ул., д. 8, строение 1 (далее - Помещение), на основании

Акт приема-передачи квартиры

(документ, подтверждающий право собственности, право владения)

№ б/н от « 16 » октября 2017 г.,

ООО «Ресурс»

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

именуемые в дальнейшем "Стороны", руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минстроя России от 08.09.2015 года № 644/Пр «Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 14 июля 2017 г. №1), хранящегося у инициатора общего собрания Собственников, в соответствии с решением общего собрания Собственников).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и

Собственник/Владелец/Наниматель

Управляющая организация

(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

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

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

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

В отношениях со специализированными организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника/Владельца жилого помещения в многоквартирном доме.

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

Нежилые помещения (встроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения), включая подземную парковку, используемые как одним собственником, так и собственниками совместно, не являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

1.8. Владелец - лицо, на законном основании пользующееся жилым/нежилым (-ми) Помещением (-ями), в том числе на основании договора с Собственником данного помещения (договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, договору аренды жилого/нежилого помещения), имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора и настоящим Договором.

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

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

1.10 Помещение - изолированная квартира, комната(-ы) в коммунальной квартире, нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме. В случае расхождения (противоречия) сведений о площади Помещения содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации или иных организаций, технической документации на Многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

2. Предмет Договора

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

2.2. Перечень Помещений приведен в Приложении №1 к Договору.

Собственник/Владелец/Наниматель _____

Управляющая организация _____

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №2 к Договору.

2.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются (оказываются) по перечню согласно Приложению №3 к Договору (далее - Перечень).

Изменение вышеуказанного Перечня возможно на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию Сторон и подлежит оформлению в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать содержание и проведение ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, с наибольшей выгодой в интересах Собственника/Владельца.

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

3.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 года, и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

3.1.4. Не менее чем за сутки за исключением проведения аварийно-восстановительных работ информировать Собственника/Владельца о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся в подъездах Многоквартирного дома и/или на информационных стендах в пределах земельного участка, на котором расположен дом, а в случае личного обращения - информировать немедленно.

3.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.6. Рассматривать в сроки, указанные в настоящем Договоре, обращения Собственника/Владельца Помещения(-ий) по вопросам, связанным с исполнением Договора, в т.ч. по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг в Помещение(-ия), принимать соответствующие меры.

3.1.7. В случае необходимости письменно информировать каждого Собственника/Владельца Помещения(-ий) в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.8. Предоставлять Собственнику ежегодный отчет о выполнении Договора в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, а в последний год действия Договора - не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется устно на общем собрании Собственников с занесением основных результатов выполнения Договора в протокол собрания, а если такое собрание в указанный срок не проводится - в письменном виде. Протокол собрания или отчет размещаются на информационном стенде.

3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственника/Владельца и пользующихся Помещением в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам 325-50-87, 325-50-88, локализовывать аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные настоящим Договором. На общем имуществе Многоквартирного дома аварии устраняются за счет средств, поступивших на счета Управляющей организации от Собственников в счет платы по настоящему Договору, на имуществе Собственника/Владельца - за счет средств Собственника/Владельца помещения по отдельному соглашению (договору).

3.1.10. Разместить на информационных стендах, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах МКД, а также в офисе Управляющей

организации информацию о месте и графике приема службами и должностными лицами Управляющей компании Собственников/Владельцев, а также доводить эту информацию до них иными способами.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника/Владельца и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме (далее – обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги, на основании и в порядке предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.13. Выдавать Собственнику/Владельцу платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в срок до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Платежные документы предоставляются Собственнику/Владельцу путем размещения их в почтовый ящик, расположенный в многоквартирном доме, а так же размещаются в электронном виде, по заявлению Собственника/Владельца в письменной форме в личном кабинете на сайте <http://slavyanka.baltros.ru/>. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме Собственника не позднее, чем за 15 календарных дней до указанного выше срока представления платежных документов путем размещения их в почтовый ящик, расположенный в многоквартирном доме, а так же размещенного в электронном виде, по письменному заявлению Собственника/Владельца в личном кабинете на сайте <http://slavyanka.baltros.ru/>.

3.1.14. По требованию Собственника/Владельца производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.15. По требованию Собственника/Владельца или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.17. Не позднее трех дней до проведения работ на общем имуществе многоквартирного дома внутри Помещения(й) Собственника/Владельца согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику/Владельцу уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.18. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников/Владельцев, вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 г. № 713.

3.1.19. Обеспечить возможность Собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей компании.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

3.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

3.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

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. Представлять интересы Собственника/Владельца (ов) в отношениях с третьими лицами по всем вопросам управления Многоквартирным домом, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

3.2.6. Выдавать Собственнику/Владельцу платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в срок до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Платежные документы предоставляются Собственнику/Владельцу путем размещения их в почтовый ящик, расположенный в многоквартирном доме.

3.2.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и

другие услуги согласно платежному документу, предоставленному по заявлению Собственника, изложенному в письменной форме и зарегистрированному через входящую корреспонденцию, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и/или арендаторов помещений Собственника.

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

3.2.9. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

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

3.2.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.2.12. В случае непредставления Собственником/Владельцем показаний индивидуальных приборов учета в Помещениях, принадлежащих Собственнику/Владельцу, производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории Санкт-Петербурга нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником/Владельцем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.2.13. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником/Владельцем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.14. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.15. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.16. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику/Владельцу Помещения коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником/Владельцем одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.17. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.18. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний Собственников Помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах, расположенных в многоквартирном доме, что является и считается Сторонами настоящего Договора, надлежащим уведомлением собственников о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.19. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

3.3. Собственник/Владелец обязан:

3.3.1. Своевременно в полном объеме и в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещение(-ия) коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

3.3.2. Соблюдать и при необходимости принимать меры по обеспечению соблюдения членами семьи и иными лицами Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

3.3.3. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении прав и обязанностей Собственников/Владельцев, состава проживающих (в случаях выбытия, отчуждения или сдачи Помещения в аренду с предоставлением соответствующих договоров, расторжения договора найма, социального найма и т.п.).

3.3.4. Допускать в Помещение уполномоченных представителей Управляющей организации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.5. При выполнении работ обеспечить свободный доступ Управляющей организации к коммуникациям и сантехническому оборудованию, не загромождая их.

3.3.6. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Помещения, а в Помещениях, принадлежащих на праве собственности, также капитальный ремонт.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

3.3.7.1. не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных

сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

3.3.7.2. не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

3.3.7.3. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 10 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим;

3.3.7.4. не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

3.3.7.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме;

3.3.7.6. не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту Помещений Собственника/Владельца, 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;

3.3.7.7. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.7.8. не использовать установленные баки для сбора ТБО заглубленного типа для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

3.3.3.9. не изменять внешний вид фасада здания: остекление или изменение имеющегося остекления, установка на фасадах дома рекламных объявлений, щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи (решеток) и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада дома.

3.3.8. При временном неиспользовании Помещения(й) для проживания более 7 дней, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, либо телефоны лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я), для оперативного решения вопросов по устранению аварийных ситуаций в случае их возникновения.

3.3.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику/Владельцу услуг в рамках Договора.

3.3.10. Своевременно осуществлять проверку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Санкт-Петербурга.

3.3.11. Ознакомить всех лиц проживающих в Помещении либо использующих Помещение, принадлежащее Собственнику/Владельцу, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.13. Обеспечить своевременное предоставление Управляющей организации достоверных данных показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.14. За несвоевременную и (или) неполную оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации уплатить Управляющей организации пени. В случае просрочки оплаты более 3-х месяцев Управляющая организация оставляет за собой право в соответствии с действующим законодательством приостановить или ограничить предоставление отдельных видов услуг до ликвидации задолженности.

3.3.15. Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги по настоящему договору Управляющей компании на ее банковский счет № 40702810355110000197 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Санкт-Петербург БИК 044030653 корр. счет № 30101810500000000653 на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. При произведении оплаты через любое отделение ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург датой платежа считается дата приема платежа к исполнению отделением ПАО «Сбербанк России». При произведении оплаты через иные организации по приему платежей, датой платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

Ответственность за последствия внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник/Владелец.

3.3.16. По требованию Управляющей организации при получении справок, выписок и т.д. представлять выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждающую регистрацию права собственности на Помещение (-я) либо договор найма, социального найма.

3.3.17. В случае отчуждения Помещения Собственник, а при расторжении договора найма, социального найма – Владелец, обязан своевременно уведомить управляющую организацию о переходе права собственности к другому лицу (о расторжении договора найма, социального найма), оформить при этом Соглашение о расторжении настоящего Договора и произвести окончательный расчет за оказанные ему услуги по Договору. В противном случае (в случае несвоевременного уведомления Управляющей организации о состоявшемся факте перехода права собственности к иным лицам, расторжения договора

найма, социального найма), датой расторжения Договора (Соглашения о расторжении настоящего договора) будет считаться дата фактического обращения в Управляющую организацию.

3.3.18. Ежемесячно, не позднее 20-го числа расчетного месяца, предоставлять Управляющей организации сведения о показаниях приборов учета, расположенных в помещении Собственника/Владельца.

3.3.19. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00).

3.3.20. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме, с обязательным предоставлением соответствующей разрешительной документации на производимые работы, до начала производства работ.

3.3.21. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства.

3.3.22. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора.

3.3.23. Собственник нежилого помещения обязан заключить договора на предоставление коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему помещения (помещений).

3.3.23. Собственник нежилого помещения обязан заключить договор на техническое обслуживание Индивидуального теплового пункта, Узла учета тепловой энергии и Вводного распределительного устройства обслуживающих нежилое помещение.

3.4. Собственник/Владелец вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать изменения размера платы на основаниях и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

3.4.3.1. за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.4.3.2. за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.5. Инициировать и проводить общие собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения ежегодного отчета, представленного Управляющей организацией, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

3.4.6. Оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

3.4.7. В случае необходимости обращаться с заявлением в Управляющую организацию о временной приостановке подачи в Многоквартирный дом или часть дома воды, электроэнергии, отопления.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Плата Собственника/Владельца помещения за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

4.3. Ежемесячная плата Собственника/Владельца Помещения за содержание и ремонт жилого помещения: тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.4. Плата за содержание и ремонт помещения вносится Собственниками/Владельцами жилых и нежилых помещений и определяется из расчета на 1 кв. метр общей площади помещения и устанавливается одинаковым для Собственников/Владельцев жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

4.5. Собственник/Владелец Помещения ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за предоставление коммунальных услуг в Помещение(-ия) в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, а также (для юридических лиц) документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг. Собственник нежилого помещения, заключивший договор с ресурсоснабжающими организациями на

Собственник/Владелец/Наниматель

Управляющая организация

предоставление коммунальных услуг, оплачивает потребленные коммунальные ресурсы в соответствии с такими договорами.

4.6. Изменение размера платы Собственника/Владельца Помещения по Договору за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.7. Объем потребленных Собственником/Владельцем Помещения коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

4.8. В платежном документе, выставленном Управляющей организацией Собственнику/Владельцу Помещения, указываются:

4.9. почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике Помещения (Владельце – при найме жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов, аренде) с указанием наименования юридического лица или фамилий и инициалов граждан, общая площадь помещения (для жилых помещений в коммунальной квартире – жилая площадь помещения);

4.9.1. наименование Управляющей организации;

4.9.2. указание на оплачиваемый месяц;

4.9.3. сумма начисленной платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, включая:

4.9.3.1. плату за содержание общего имущества Многоквартирного дома, в том числе, значение размера платы за содержание на 1 кв.м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

4.9.3.2. плату за текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в том числе, значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв.м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

4.9.3.3. плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в Многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

4.9.3.4. сведения об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

4.9.3.5. сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;

4.9.3.6. сумма начисленных пеней;

4.9.3.7. другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.10. Неиспользование Помещения не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

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

4.12. Собственник/Владелец вправе осуществить предоплату.

4.13. Управляющая компания вправе переуступить образовавшуюся задолженность, Собственника/Владельца помещения, за поставленные коммунальные ресурсы ресурсоснабжающей организации, путем заключения договора на уступку права требования, в соответствии с правилами и условиями предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность

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

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику/Владельцу, 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), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам Помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.6 Договора.

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

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

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

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

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

5.4. В случае несвоевременного и(или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Собственник/Владелец обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.5. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся Помещением(ями) в Многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации штраф в размере 100 (сто) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

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

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

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

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

5.7. В случае, если Собственник одновременно не уведомил Управляющую компанию о прекращении права собственности и смене места жительства, а так же не предоставил подтверждающие документы (листок убытия), то обязательства по настоящему Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Настоящий договор на управление автоматически прекращает действие при предоставлении Собственником помещения соответствующих документов (листок убытия) либо предоставления новым Собственником документов подтверждающих переход право собственности новому собственнику.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника/Владельца в случае:

- при прекращении прав на помещение, в отношении которого заключен настоящий Договор (отчуждение Помещения, либо расторжение договора найма, социального найма, аренды) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с Помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник/Владелец помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

Собственник/Владелец/Наниматель _____

Управляющая организация _____

6.1.4. В случае смерти Собственника/Владельца со дня смерти;

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации;

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

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абзаце 1 подп. "а" подп. 6.1.1 настоящего Договора.

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

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником/Владельцем.

6.6. Расторжение Договора не является для Собственника/Владельца основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.7. Дата расторжения Договора, за исключением случая расторжения указанного в абзаце 1 подп. "а" подп. 6.1.1 и п. 6.1.4 Договора, должна быть единой для всех Собственников/Владельцев Помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

6.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками Помещений в Многоквартирном доме, одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе акт технического состояния Многоквартирного дома.

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

6.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.11. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего Договора.

6.12. Отчуждение помещения новому Собственнику/Владельцу не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника/Владельца новой стороной Договора.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на три года.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок (три года) и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

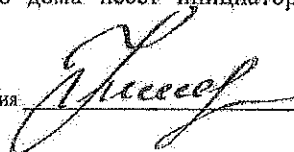
8. Организация Общего собрания

8.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в порядке и по правилам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.2. Решение об организации и проведении Общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома может быть принято Управляющей организацией.

8.3. Собственники помещений Многоквартирного дома уведомляются о проведении Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома под роспись, либо путем размещения соответствующей информации (уведомления) на досках объявлений (на информационных щитах), либо путем размещения информации (уведомления) в почтовый ящик, что является надлежащим уведомлением о проведении Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

8.4. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений и Управляющая компания предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания, в порядке предусмотренном пунктом 8.3 настоящего Договора. Расходы на организацию внеочередного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома несет инициатор собрания.



9. Особые условия

9.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Председателем Совета многоквартирного дома (в случае отсутствия в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, принимать работы и услуги могут любые два Собственника помещений в многоквартирном доме), либо уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме из числа Собственников Помещений в Многоквартирном доме путем.

Управляющая организация обязана предоставлять Председателю Совета многоквартирного дома (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса.

9.2. Не позднее тридцати рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Председателю Совета многоквартирного дома (уполномоченному лицу), а в случае их неизбрания Общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме любым двум Собственникам Многоквартирного дома составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

9.3. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный год;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – календарный год;

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

9.5. Предоставление Акта Председателю Совета Многоквартирного дома (уполномоченному лицу) в сроки, указанные в п. 9.2. настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Председателю Совета Многоквартирного дома (уполномоченному лицу). При передаче Управляющей организацией Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Председателем Совета Многоквартирного дома (уполномоченным лицом) собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись с расшифровкой.
- путем направления Управляющей организацией Акта Председателю Совета Многоквартирного дома (уполномоченному лицу) ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Председателя Совета Многоквартирного дома (уполномоченного лица) в данном Многоквартирном доме. Дата отправки письма считается надлежащей датой предоставления Акта.

9.6. Председатель Совета Многоквартирного дома (уполномоченное лицо) в течение 10 (десяти) дней с момента предоставления Акта, указанного в п. 9.5. настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление возражений к Акту производится путем их передачи (способом позволяющим подтвердить передачу) в офис Управляющей организации.

9.7. В случае если в срок, указанный в п. 9.6. настоящего договора Председателем Совета Многоквартирного дома (уполномоченным лицом) не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке.

9.8. В случае если в Многоквартирном доме не выбран Председатель Совета Многоквартирного дома (уполномоченное лицо) либо окончен срок полномочий Председателя Совета Многоквартирного дома (уполномоченного лица), составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п. 9.6 и п. 9.7. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

9.9. При отсутствии у Собственников помещений претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п. 15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы

(услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

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

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

9.12. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от Владельца - нанимателя такого Помещения. Обязанность по внесению платы Нанимателем по договору социального найма или найма жилого помещения государственного жилищного фонда за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные услуги возникает с момента заключения договора социального найма (пп.1 и пп.3 п.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ). Отношения сторон по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества и оплате коммунальных услуг считаются возникшими с даты заключения договора социального найма.

10. Прочие условия

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

10.3. Договор составлен в 2 экземплярах по одному для каждой стороны, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.4. 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.

10.5. Собственник помещения многоквартирного дома, физическое лицо, дает свое согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам) в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в рамках исполнения сторонами настоящего договора.

11. Приложения

Приложение №1 «Перечень Помещений».

Приложение №2 «Состав общего имущества Многоквартирного дома».

Приложение №3 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме».

Приложение №4 «Тарифы на оплату».



12. Подписи Сторон

Управляющая организация: ООО «Новая Ижора»

196608, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Автомобильная ул., д.3, лит. Б; ИНН 7820315963; КПП 782001001;
р/сч 40702810355110000197 в Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург; к/сч
301018105000000000653; БИК 044030653

Генеральный директор:



Коптелов И.В.

Собственник/Владелец/Наниматель:

«Своя планка»

(наименование Собственника/Владельца/Нанимателя и документов)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

Паспортные данные (для граждан):

паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____ кем: _____

Проживающий(-ая) по адресу: _____

Индекс предприятия связи: _____

Совместно с Собственником/Владельцем/Нанимателем в жилое помещение вселяются²:

паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____ кем: _____

Проживающий(-ая) по адресу: _____

Индекс предприятия связи: _____

паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____ кем: _____

Проживающий(-ая) по адресу: _____

Индекс предприятия связи: _____

паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____ кем: _____

Проживающий(-ая) по адресу: _____

Индекс предприятия связи: _____

паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____ кем: _____

¹ При нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц, договор управления многоквартирным домом (включая все приложения к Договору) подписывается всеми собственниками Помещения в многоквартирном доме.

² При вселении в помещение лиц, совместно проживающих с Собственником/Владельцем указанного помещения, в настоящий договор управления многоквартирным домом вносятся сведения о таких лицах, с обязательным приложением к договору копий документов удостоверяющих их личность. В случае вселения в помещение лиц в течение действия настоящего договора Собственник/Владелец обязуется уведомить Управляющую компанию и заключить соответствующее дополнительное соглашение.

Собственник/Владелец/Наниматель: _____

Управляющая организация: _____

Приложение №1
к Договору управления
многоквартирным домом

№ НМО-ПОД/8/А

от " 17 " октября 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Жилые Помещения:

1.1. Квартира № , общая площадь 37,2 м², жилая площадь 16,9 м²

(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты))

1.2. комната 16,9 м²

1.3.

1.4.

1.5.

1.6.

2. Нежилые Помещения:

2.1. коридор 5,5 м²

(наименование нежилого помещения, площадь)

2.2. санузел 4,3 м²

2.3. кухня 10,5 м²

2.4.

2.5.

2.6.

2.7.

2.8.

2.9.

2.10.

2.11.

2.12.

3. Балконы/лоджии:

3.1. 1,5 м²

(наименование, площадь)

3.2.

3.3.



Приложение №2

к Договору управления

многоквартирным домом

№ НМО-ПОД/8/А-

от "17" октября 2017 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Общая характеристика многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование	Сведения
1	Почтовый адрес	г. Санкт-Петербург, Невский муниципальный округ, Подвойского, 8, строение 1
2	Строительный адрес	г. Санкт-Петербург, Невский муниципальный округ, Подвойского, 8, литера А
3	Кадастровый номер земельного участка	
4	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1400м ²
5	Кадастровый номер многоквартирного дома	
6	Серия	-
7	Тип постройки	Капитальный
8	Реквизиты проекта	
9	Год постройки	2017 гг.
10	Количество секций	1 секция
11	Количество этажей (при необходимости по секциям)	23 этажей, подземных 1
12	Количество подъездов	1 подъезд
13	Строительный объем	
14	Общий строительный объем (куб. м)	176 705 куб.м.
15	Строительный объем подземной части (куб. м)	12 962,5 куб.м.
16	Площадь допольного этажа (кв. м)	2609м ²
17	Площадь мансарды (кв. м)	-
18	Площадь мезонина (кв. м)	-
19	Количество квартир	194 квартир
20	Общая площадь квартир (кв. м)	10150 кв.м.
21	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	бшт пристройка
22	Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м)	1680 кв.м.

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.		технические подвалы	-	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализование, Отопление, Вентиляция
2.		подвалы	2609м ²	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализование, Отопление, Вентиляция

Собственник/Владелец/Наниматель:

Управляющая организация:

3.		лестницы + лестничные площадки	1077м2	Электроснабжение, Отопление
4.		межквартирные лестничные площадки	1474м2	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализование, Отопление, Вентиляция
5.		общие коридоры	1474м2	
6.		технические этажи	-	
7.		чердаки	-	
8.		встроенные гаражи	-	
9.		площадки для автомобильного транспорта	3м/места + 86м/мест в паркинге	Освещение, канализование
10.		мастерские	-	
11.		колясочные	-	Электроснабжение
12.		консервные	-	
13.		дежурного лифтера	-	
14.		лифты	3шт	Отис
15.		лифтовые шахты	3шт	
16.		Водомерный узел	174 кв.м.	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализование, Пожарный резервуар
17.		ИТП №1 ИТП №2 ИТП №3	76 кв.м.	Электроснабжение, Водоснабжение, Канализование
18.		Кабельное помещение	40м2	Электроснабжение, Отопление
19.		Инвентарная	7,1	Электроснабжение
20.		Электрощитовая	36,7м2	Электроснабжение
21.		Аппаратная	7,1 кв. м.	Электроснабжение
22.		Тамбур	-	
23.		Холл (лифтовый)	67 кв.м.	
24.		Входные крыльца	-	
25.		насосная	11,9 кв.м.	
26.		Помещение расширительных баков	-	

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 от 4,20+0,040	Цокольная часть здания облицована Штукатурка по сетке, цоколь встроенных помещений из минеральной ваты и керамогранитной плитки, металлическое ограждение окрашенное по периметру прилегающей территории
2.	Наружные и внутренние капитальные стены с наружной и внутренней отделкой	Наружные стены по периметру здания, стены лестничных клеток, стены машинных отделений	Наружные стены по периметру здания - газобетонный блок D400 толщ. 300 мм; - наружная отделка теплого, мокрого фасада; стены лестничных клеток, машинных отделений; - внутренняя отделка

Собственник/Владелец/Наниматель

Управляющая организация

			штукатурка крупнозернистая по сетке.
3.	Плиты перекрытий, покрытия и полы, плиты покрытия выходов на кровлю, балконные плиты	Отметки плит перекрытий -0,040-+72400кровля	Покрытие полов в местах общего пользования (холлов, межквартирных коридоров, тамбуры, аппаратные) выполнено - Керамогранит на клее. Покрытие полов МОП (водомерный узел, ИТП, Насосная, ГРЩ) выполнено - Керамическая плитка на клее Покрытие полов квартир (жилых комнат, коридоров, кухонь, санузлов, ванных комнат) выполнено - Стыжка цементно-песчаная М-150, армированная фиброволокном
4.	Лестницы	Лестничные клетки, межквартирные лестничные площадки - типовой этаж крыша	Покрытие лестничных клеток, межквартирных лестничных площадок выполнено - 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 на р-ре М100 толщ 120 мм., Керамический кирпич М150 на р-ре М100 толщ 250 мм., гипсовый гидрофобизированный пазогребневый плит: $\gamma=1050-1150 \text{ кг/м}^3$ толщ 80 мм, газобетонные блоки $\gamma=600 \text{ кг/м}^3$ толщ 300 мм монолитные В25 толщ 160мм
2.	Ограждения лестниц, перила	Лестничные клетки	Металлические, покрыты антикоррозийным составом, Поручень полиэтиленовые
3.	Ограждения балконных плит	Балконы	Влаговетрозащитные, застекленные, металлические окрашенные
4.	Крыши	Крыша, средняя отметка +25,580	Гидроизоляция рулонная Унифлекс ЭКП - 5.0
5.	Ограждения крыш	Крыша	Металлические, покрыты антикоррозийным составом.
6.	Парапеты	Крыша	Монолитные, покрытие оцинкованной кровельной стали с полимерным покрытием.
7.	Окна в местах общего пользования	Лестничные клетки, встроенные	Лестничные клетки

Собственник/Владелец/Найматель

Управляющая организация

	пользования	помещения	алюминиевые термоизолированный профиль с двухкамерным стеклопакетом. Встроенные помещения - алюминиевые термоизолированный профиль двухкамерным стеклопакетом.
8.	Двери в местах общего пользования	Входы в подвал, входы в здание, внутренние двери в помещениях общего пользования	Металлическая противопожарная дверь

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 каналы 800x400 – 1005 шт.	В квартирах: кухня, санитарный узел, В местах общего пользования: ИТП и водомерный узел	Бетонные вентиляционные блоки 800x400мм., принудительная вентиляция в тех.пом
2.	Вентиляционные трубы	Кровля	Полный комплект в сборке
3.	Внутренние водостоки – 16 шт.	Кровля, лестничные клетки	Протяженность внутренних водостоков 520 п м
4.	Главный распределительный щит (ГРЩ) - 3 шт. Щит распределительный этажный (ЩРЭ) - 23 шт. Квартирный щит (ЩК) - 194 шт. Щит аппаратной (ЩА)-19 шт., Щит встроенных помещений (ЩРА) – 8 шт.	Электрощитовая, межквартирные лестничные площадки, встроенные помещения, квартиры	ГРЩ – ввод и общедомовой учет. ЩЭ – этажное распределение ЩК – поквартирный учет электроэнергии ЩА- учет электроэнергии в аппаратной ЩРА - учет электроэнергии во встроенных помещениях
5.	Светильники – имеются Выключатели - имеются Розетки - имеются Встроенные помещения: Выключатели – имеются Светильники – имеются	Электрощитовая, межквартирные лестничные площадки, помещения общего пользования, фасады здания, встроенные помещения, квартиры	Светильники с лампами накаливания и энергосберегающими люминесцентными лампами. Рабочее и аварийное освещение здания и прилегающей территории. Управление освещением.
6.	Светильники уличного освещения - имеются	Опоры Освещения, Подвесные освещения	Пржекторы с разрядными лампами высокого давления.

Собственник/Владелец/Наниматель

Управляющая организация



7.	Сети электроснабжения	Лестничные клетки, подвал, технические помещения, фасады здания, встроенные помещения	Протяженность – 100%запитка Встроенные помещения-100%запитка
8.	Система молниезащиты Молниеводов (сеток) – 3440 м.п.	Кровля	Молниезащита здания.
9.	Система уравнивания потенциалов Заземляющих устройств - 3 шт.	Электрощитовая ГРЩ (главная заземляющая шина-3шт)	Уравнивание потенциалов.
10.	Система дымоудаления	Лестничные клетки	имеется
11.	Система отопления	Здание в целом, за исключением неотапливаемых помещений.	Полный комплект
12.	Задвижки, вентили, краны системы отопления	ИТП, подвал, нагревательные приборы в квартирах	Полный комплект в сборе
13.	Отопительные приборы	Квартиры, лестничные клетки, тамбур, помещение уборочного инвентаря, водомерный узел, насосная, электрощитовая	Полный комплект в сборе
14.	Полотенцесушители	Квартиры	Отсутствуют
15.	Трубопроводы холодной воды, в т.ч. пожарные водопроводы	Водомерный узел, подвал, санитарные узлы, кухни, встроенные помещения	Полный комплект в сборке
16.	Задвижки, вентили, краны ХВС	Водомерный узел, подвал, отключающие устройства квартир, встроенные помещения	Полный комплект в сборке
17.	Трубопроводы горячей воды	ИТП, подвал, санитарные узлы, кухни, встроенные помещения	Полный комплект в сборке



18	Задвижки, вентили, краны ГВС	ИТП, подвал, отключающие устройства квартир, встроенные помещения	Полный комплект в сборке
19	Коллективные приборы учета: 1. Водомерный узел установлены 2. Прибор учета электроэнергии установлены 3. Теплосчетчик установлены Индивидуальные приборы учета: 1. Холодное водоснабжение 2. Горячее водоснабжение 3. Учет тепловой энергии	Электроэнергия – ГРЩ в электрощитовой ХВС – водомерный узел Тепловая энергия – ИТП и ИТП встроенных помещений Индивидуальные приборы учета: 1. Холодное водоснабжение - квартира 2. Горячее водоснабжение - квартира 3. Учет тепловой энергии - коллектор системы отопления в МОП).	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) общедомовой. Индивидуальные приборы учета: 1. Холодное водоснабжение - квартира 2. Горячее водоснабжение - квартира 3. Учет тепловой энергии - коллектор системы отопления в МОП).
20	Насосная станция холодного водоснабжения Насосная станция системы пожаротушения	помещение насосной	в соответствии с проектом
21	Системы автоматизированной противопожарной защиты	Квартиры, МОП	Смонтирована в соответствии с проектом
22	Трубопроводы канализации	Санитарные узлы, кухни, подвал, кровля, встроенные помещения	Диаметр, материал и протяженность: 1. Труба ПВХ канализационная Ø50 – Ø110 мм 2. Труба ПВХ канализационная наружная: Ø110 3. Труба стальная бесшовная горячедеформированная Ø219 4. Труба полистиленовая Ø110 мм Ø32 мм
23	Дренажный насос	ИТП, водомерный узел и насосная станция, встроенно-пристроенная подземная автостоянка	Полный комплект в сборке
24	Система проводного радиовещания, ГО и ЧС	Кровля, ЦРЭ	Полный комплект в сборке
25	Лифты	Лифтовые шахты	3шт Отис

Собственник/Владелец/Наниматель _____

Управляющая организация _____



26	Система контроля доступа (ПЗУ) и система видеонаблюдения	МОП	Смонтирована в соответствии с проектом
27	Система кабельного телевидения	МОП	Смонтирована в соответствии с проектом
28	Система диспетчеризации	МОП	Смонтирована в соответствии с проектом

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	Асфальтовое, плиточное, грунтовое мощение, бетонное, грунтовое покрытие	Прилегающая территория	Полный комплект
2	Бортовой камень		бетон
3	Газоны		Полный комплект, засеянные
4	Зеленые насаждения		Деревья, кустарники, цветники.
5	Элементы благоустройства		Малые архитектурные формы ограждения, скамейки, урны.

Собственник/Владелец/Наниматель _____

Управляющая организация _____



6	Спортивно-игровые хозяйственные площадки	и
---	---	---

Площадка отдыха, универсальная

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 194шт. ячеек	Лестничные клетки	Секционного типа, металлические штампованные.
2.	Почтовые ящики общего пользования	-	-
3.	Аншлаги	Фасады	Информационные знаки
4.	Контейнерная площадка для сбора ТБО и КГМ	Прилегающая территория	Площадка асф. бетон для контейнеров
5.	Указатели гидрантов	Фасады	Информационные знаки



**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

I. Услуги по управлению:

- хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
- заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;
- начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
- осуществление контроля качества коммунальных услуг;
- диспетчерское обслуживание;
- осуществление регистрационного учета граждан;
- выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;
- информирование собственников помещений об изменении тарифов;
- подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах.

II. Перечень работ по содержанию Многоквартирного дома.

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений Многоквартирного дома:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Укрепление системы водостока.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях подъездов многоквартирных домов.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Очистка и текущий ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление оконных и балконных проемов в помещениях общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в помещениях общего пользования.
3. Утепление входных дверей в помещениях общего пользования.
4. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парпетных ограждений.
6. Проверка исправности окон в помещениях общего пользования.
7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
8. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
9. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
10. Консервация поливочных систем.
11. Укрепление флагодержателей.
12. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
13. Ремонт и утепление ~~входных~~ ^{горизонтальных} кранов и колонок.

14. Ремонт и укрепление входных дверей подъездов многоквартирных домов.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Устранение протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
3. Уплотнение стенов.
4. Прочистка внутренней канализации.
5. Прочистка сифонов.
6. Укрепление трубопроводов.
7. Проверка канализационных вытяжек.
8. Мелкий ремонт изоляции.
9. Проветривание колодцев.
10. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях.
11. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
12. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Уход за зелеными насаждениями.
6. Удаление с крыш снега и наледей.
7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

III. Перечень и периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
7	Мытье окон	1 раз в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в неделю
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
11	Дополнительно в домах, оборудованных лифтом:	
11.1	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
11.2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раза в месяц

IV. Перечень и периодичность работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно



V. Перечень и периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений Многоквартирного дома.

№ п/п	Конструктивные элементы; отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты; в зданиях вентшахты и оголовки	2
2	Холодное и горячее водоснабжение; канализация мест общего пользования	4
3	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1
4	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	4
5	Центральное отопление; внутри квартир /мест общего пользования	1/2
6	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	4
7	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	4
8	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	4
9	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	4
10	Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, на чердаках и в лестничных клетках	По мере необходимости
11	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2

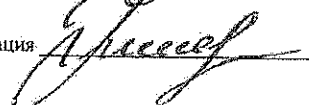
Примечание: В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

VI. Перечень работ, выполняемых при текущем ремонте

1. Фундаменты.
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады.
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.
3. Перекрытия.
Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
4. Крыши.
Устранение неисправностей кровель, замена водостоков; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Оконные и дверные заполнения.
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Межквартирные перегородки.
Усиление, смена, заделка отдельных участков.
7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
8. Полы.
Замена, восстановление отдельных участков в помещениях общего пользования.
9. Внутренняя отделка
Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях. Окраска стен подъезда один раз в пять лет.
10. Центральное отопление.
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.
12. Электроснабжение и электротехнические устройства.
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
13. Вентиляция.
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
14. Внешнее благоустройство.
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Собственник/Владелец/Наиминимал

Управляющая организация



VII. Прочие услуги.

1. Снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов с обработкой данных, составление ежемесячных отчетов, ведение журнала с регистрацией промежуточных (межинтервальных) показаний.
2. Снятие показаний приборов учета потребленных коммунальных ресурсов по нежилым помещениям с последующей обработкой данных.
3. Организация поверки общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
4. Снятие, установка, организация ремонта, замены вышедших из строя общедомовых приборов учета электроэнергии, воды, тепловых счетчиков (без стоимости приборов учета).
5. Ежемесячная обработка показаний индивидуальных счетчиков холодной и горячей воды, тепловых счетчиков, ведение соответствующего учета.
6. Организация контроля и контроль исправности, целостности пломб, сроков поверки индивидуальных приборов учета.
7. Организация приемки в эксплуатацию индивидуальных приборов учета у собственников помещений, их опломбирование и постановка на учет.
8. Выявление и профилактика неучтенного потребления коммунальных ресурсов с составлением соответствующих актов.
9. Организация документооборота; упорядочение и хранение исполнительной документации по текущему ремонту.
10. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам Многоквартирного дома.
11. Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании Многоквартирного дома.
12. Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией.
13. Осмотры элементов, конструктивных и инженерных систем, помещений Многоквартирного дома (общего имущества) с ведением соответствующих журналов.
14. Организация готовности объекта к отопительному сезону, с составлением соответствующих паспортов готовности.
15. Предоставление ответственных лиц за эксплуатацию особо опасных объектов Многоквартирного дома – теплового хозяйства, электрохозяйства.
16. Организации производственного контроля при эксплуатации опасных производственных объектов.
17. Прием и регистрация заявок Собственников, Пользователей помещений Многоквартирного дома, выяснение их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации.
18. Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесенным к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ.
19. Организация работы диспетчеров, службы эксплуатации, круглосуточной аварийной бригады.



Приложение №4
к Договору управления
многоквартирным домом
№ НМО-ПОД/8/А-

от "17" "октября" 2017 г.

Жилищные услуги

№ п/п	Вид платежа	ТАРИФ За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц (включая НДС 18%)
	Содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч.:	
1.	Управление многоквартирным домом	2,29
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	13,87
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с ПП РФ №290 от 03.04.2013)	5,84
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	1,82
5.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	1,24
6.	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда)	0,34
7.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) в т.ч.:	
7.1.	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,28
7.2.	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,51
7.3.	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,15
8.	Содержание и ремонт лифтов	4,40
9.	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций	0,06
10.	Служба консьержа (круглосуточно)	11,00
11.	Обслуживание системы видеонаблюдения	3,41
ИТОГО		45,21

Коммунальные услуги

I.	ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ (по счетчикам)	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 234-р от 19.12.2016	25,44	руб./м3
II.	ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ: (по счетчикам)	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 234-р от 19.12.2016	25,44	руб./м3 холодной воды испол. при самост. пр-ве ком. услуги по горячему водоснабжению
	- Расход воды для нужд ГВС - Нагрев воды для нужд ГВС	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 249-р от 19.12.2016	1621,95	руб./Гкал исполз. на подогрев холодной воды при самост. пр-ве ком. услуги по горячему водоснабжению
III.	ВОДООТВЕДЕНИЕ	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 234-р от 19.12.2016	25,44	руб./м3
IV.	ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ (по счетчикам)	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 288-р от 29.12.2016	1,73	руб./кВт.ч.
	- ночная зона с 23.00 до 7.00 - дневная зона с 7.00 до 23.00		3,00	руб./кВт.ч.
V.	ОТОПЛЕНИЕ	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 249-р от 19.12.2016	1621,95	руб./Гкал

С учетом НДС

<*> 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 печати соответствующей информации на информационном стенде, на сайте управляющей компании или на обороте квитанции на оплату.

Собственник/Владелец/Наниматель

Управляющая организация