Договор № _____
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское,
улица Александра Матросова, дом 3, строение 1

г. Санкт-Петербург «07» 04 2022 года

_____,
(ФИО полностью)

являющийся собственником жилого (нежилого) помещения, (машино-места) №_____, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, улица Александра Матросова, дом 3, строение 1, действующий от своего имени на основании _____

_____

и/или представитель собственника, действующий на основании _____

_____,

именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Ривьера» в лице генерального директора Митина Дмитрия Михайловича, действующего на основании Устава, Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000645 от 02.08.2019 выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, улица Александра Матросова, дом 3, строение 1 (далее – МКД), в форме очно-заочного голосования от «04» апреля 2022 г. № 1/АМ/3-2022

1.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном МКД.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

1.4. Настоящий Договор является смешанным и содержит в себе элементы различных видов договоров. Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительными каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

- Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Правила содержания общего имущества в МКД);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов» - «Правила предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Правила осуществления деятельности по управлению МКД);
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Приказ Минкомсвязи России №74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

1.6. Термины, определения и сокращения, используемые для целей настоящего Договора:

Общее имущество МКД - принадлежащее Собственникам помещения в многоквартирном доме 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, шахты, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам помещений в многоквартирном доме и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в многоквартирном доме в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- часть размежеванного (в том числе застроенного и непосредственно прилегающего к дому) земельного участка, 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;

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела сети инженерно-технического обеспечения и соответствующей внутридомовой системы инженерно-технического обеспечения по признаку обязанностей (ответственности);

Общее собрание собственников - собрание собственников помещений в МКД, орган управления данным домом, к компетенции которого могут быть отнесены вопросы, связанные с управлением МКД в соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;

Собственники помещений в многоквартирном доме – собственники жилых и нежилых помещений, машино-мест, которым принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме;

Совет многоквартирного дома – выборный орган из числа собственников помещений в многоквартирном доме, его создание и полномочия регулируются статьей 161.1 ЖК РФ;

Содержание общего имущества - комплекс услуг по непрерывному и постоянному техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследовании общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием согласно требованиям технических регламентов;

Текущий ремонт общего имущества МКД - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем, входящих в состав общего имущества МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, осуществляемых в соответствии с требованиями технического регламента;

Уполномоченное лицо – собственник помещения в многоквартирном доме (в том числе председатель Совета МКД, член Совета МКД) наделенный, в соответствии с действующим законодательством РФ, полномочиями на взаимодействие с управляющей организацией;

Техническая документация МКД - комплект документов, включающих текстовые, расчетные, графические материалы, технические паспорта, акты, журналы и иные документы, которые составляются, восстанавливаются, ведутся и актуализируются в течение всего жизненного цикла МКД;

ТКО – твердые коммунальные отходы.

1.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права распоряжения общим имуществом Собственников помещений, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, исходя из его технического состояния, в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять следующую деятельность по управлению МКД: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома к предоставлению коммунальных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают выполненные работы и оказанные/предоставленные услуги Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего Договора и действующими нормами законодательства Российской Федерации.

2.3. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние в пределах границ эксплуатационной ответственности указан в Приложении № 1 к Договору.

2.4. Разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерными системами и инженерными системами, расположенными в жилых (нежилых) помещениях, принадлежащих Собственникам помещений в многоквартирном доме, указаны в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечислены в Приложении № 3 к Договору.

2.6. Тарифы за услуги по управлению, содержанию, обслуживанию, текущий ремонт общего имущества и иные услуги указаны в Приложении № 4 к Договору.

2.7. Ежегодный отчет об исполнении управляющей организацией договора управления многоквартирным домом приведен в Приложении № 5 к Договору.

2.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о местонахождении, контактных телефонах, режиме работы и др. размещена на сайте Управляющей организации по адресу: https://www.rivjera.ru/, а также на информационных стендах в МКД.

2.9. Местом исполнения настоящего Договора является МКД, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, улица Александра Матросова, дом 3, строение 1, в котором находится принадлежащее Собственнику жилое (нежилое) помещение.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме в целях, указанных в п. 1.2. Договора, путем выполнения требований, установленных федеральными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и субъекта РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества МКД в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов на условиях настоящего договора.

3.1.3. Предоставлять Собственникам помещений в многоквартирном доме следующие коммунальные услуги:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) отведение сточных вод;

г) отопление.

Предоставляемые услуги должны быть надлежащего качества, в необходимом объеме, и соответствовать обязательным требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, обеспечивающие Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставление коммунальных услуг, указанных в пункте 3.1.3.

3.1.5. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества МКД.

3.1.6. 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 действующим законодательством.

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

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.9. Обеспечить подготовку МКД, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обслуживание инженерных систем МКД (лифты, автоматическая противопожарная защита, видеонаблюдение, домофон, системы дымоудаления и подпора воздуха, индивидуальные тепловые пункты, распределительные устройства и т.п.), а также выполнять заявки Собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других согласно действующих норм и правил законодательства РФ.

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу МКД и (или) имуществу и (или) помещению(ям) Собственника, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества МКД за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками помещений в многоквартирном доме, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.13. Не допускать использования третьими лицами общего имущества МКД, без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.14. В случае решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование общего имущества МКД либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.1.15. Денежные средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества МКД либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, расходуются в порядке и на условиях, определенных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. При отсутствии соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме денежные средства аккумулируются на расчетном счете Управляющей организации.

3.1.16. Ежегодно разрабатывать и представлять для утверждения Собственникам помещений в многоквартирном доме годовой план текущего ремонта общего имущества МКД, с указанием объемов текущего ремонта и расходов на его проведение.

Представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома.

3.1.17. При необходимости ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.18. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением документов, полученных от застройщика, и предусмотренных Правилами содержания общего имущества в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению МКД.

3.1.19. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.20. Принимать от Собственников помещения в многоквартирном доме показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета через сеть Интернет, систему диспетчеризации потребления ресурсов, считывающей данные с приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета, и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях. При непоступлении от Собственников помещений в многоквартирном доме в вышеуказанный период показаний индивидуальных приборов учета, Управляющая организация вправе самостоятельно снять данные показания и учесть их при расчете стоимости потребленных коммунальных услуг.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

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

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

3.1.24. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом, в соответствии с действующим законодательством РФ, по форме, приведенной в Приложении № 5 к Договору.

3.1.25. Информировать Собственников помещений в многоквартирном доме в письменной форме посредством размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, об изменении размера платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, не позднее 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за помещение.

3.1.26. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в установленные законом сроки.

3.1.27. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.28. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках помещений в многоквартирном доме, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.29. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственникам помещений в многоквартирном доме, не передавать ее иным лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.30. Осуществлять начисление и перерасчет платежей Собственников помещений в многоквартирном доме за жилищные и коммунальные услуги, печать и предоставление платежных

документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по начислению платежей. Обеспечить выдачу Собственникам помещений в многоквартирном доме платежных документов (счетов-квитанций) не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.31. Принимать от Собственников помещений в многоквартирном доме оплату за выполненные дополнительные работы, оказанные/предоставленные услуги Управляющей организацией, не относящиеся к работам и услугам, осуществляемым в отношении общего имущества многоквартирного дома.

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

3.1.33. Представлять на законных основаниях интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в рамках исполнения обязательств по настоящему договору в правоохранительных органах.

3.1.34. Организовать и вести прием Собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, касающимся исполнения условий данного Договора.

В случае поступления письменных жалоб и обращений Собственника, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора и/или иных обращений, Управляющая организация в срок, установленный действующим законодательством РФ, но не превышающий 10 рабочих дней со дня получения, обязана рассмотреть жалобу или обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или обращения.

Официальными каналами связи Собственников помещений в многоквартирном доме с Управляющей организацией являются: почтовые отправления, актуальные Личный кабинет Собственника и мобильное приложение, электронная почта Управляющей организации, а также портал Государственной информационной системы (ГИС ЖКХ).

3.1.35. В течение 7 рабочих дней с даты получения от Застройщика технической документации на многоквартирный дом управляющая организация размещает на официальном сайте перечень (реестр) указанной документации.

3.1.36. Управляющая организация всеми законными методами препятствует доступу транспортных средств, не имеющих законных оснований для нахождения на территории земельного участка, в том числе на Центральной аллее.

3.2. **Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверку технического состояния приборов учета.

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося в помещениях Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. Требовать допускать, в заранее согласованное с Собственником время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества МКД, находящегося внутри помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а для локализации или ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Организовать доступ (проникновение) в помещение Собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и /или общего имущества МКД (авария на инженерных сетях, пожар и т.д.), в присутствии свидетелей из числа проживающих в доме, представителя Управляющей организации, а также сотрудника правоохранительных органов, приняв меры для уведомления Собственника или контактного лица, указанного в п. 3.3.13 Договора, о возникновении опасности. Расходы Управляющей организации, понесенные для организации доступа, обязано возместить виновное лицо.

По факту доступа (проникновения) составляется акт, в котором указывается причина доступа (проникновения), произведенные работы, осмотры, повреждения, возникшие вследствие доступа (проникновения) и т.д., с указанием промежутков времени нахождения в помещении Собственника, мер по закрытию помещения. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых должен быть направлен Собственнику, либо его уполномоченному представителю, либо арендатору, в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня доступа (проникновения), другой экземпляр остаётся в Управляющей организации.

3.2.6. Требовать от Собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, за предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды), уплаты неустоек (пеней), если в соответствии с действующим законодательством не установлен иной порядок.

3.2.7. Заключать от имени Собственников помещений в многоквартирном доме договоры с третьими лицами о размещении технологического оборудования или сетей связи операторов в порядке и на условиях, утвержденных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.9. Взыскивать с Собственников помещений в многоквартирном доме сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.11. Быть инициатором и принимать участие в общих собраниях Собственников помещений в многоквартирном доме, порядок проведения которых определен Жилищным кодексом РФ.

3.2.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.2.13. Размещать социальную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам помещений в многоквартирном доме. Не допускается размещение рекламы на платежных документах для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе на оборотной стороне таких документов.

3.2.14. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет по отдельным дополнительным (разовым) договорам (счетам).

3.2.15. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственникам помещений в многоквартирном доме дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг и работ, указанных в Приложении № 4 к Договору, принятые в установленном законом порядке на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Использовать помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания МКД и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

3.3.2. При обнаружении неисправностей в помещении немедленно принять возможные меры по их устранению. В необходимых случаях сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным ею организациям. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным ею организациям.

3.3.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы, лоджии и террасы; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией.

3.3.4. Не сбрасывать в систему водоотведения мусор, твердые бытовые и строительные отходы, в том числе сыпучие и жидкие, и иные посторонние предметы.

3.3.5. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, а также:

- не курить в помещениях, входящих в состав общего имущества МКД;
- не устанавливать самодельные предохранительные устройства;
- не загромождать места общего пользования;
- не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала;
- не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования и не производить ремонтные работы с 20.00 до 10.00 и с 13.00 до 15.00 в будние дни. В выходные, нерабочие и праздничные дни не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования и не производить ремонтные работы.

3.3.6. Собственнику не разрешается самовольно осуществлять работы по переустройству и перепланировке мест общего пользования, а также общего имущества МКД без решения общего собрания собственников.

3.3.7. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги, вносить плату за дополнительные работы, не вошедшие в перечень услуг и работ, указанные в Приложении № 4 к Договору и утвержденные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Участвовать в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, охранительной инфраструктуры, вывозу крупногабаритного мусора и других услуг и работ, путем внесения целевых платежей, утверждённых решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, рассчитанных Управляющей организацией в соответствии с рыночной стоимостью.

3.3.9. Обеспечивать за свой счет:

1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности;

2) уборку снега и наледей с оконных и витражных конструкций, с террас, относящихся к его помещению;

3) проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае, если электромонтажные работы проводились силами Собственника и вне состава основного проекта.

3.3.10. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца. В период снятия показаний, а также в иной период по требованию, Собственник имеет право в течение 24 часов с момента обращения в управляющую организацию получить доступ к своим индивидуальным приборам учета, расположенным в помещениях этажных коллекторных.

При непоступлении от Собственника в вышеуказанный период показаний индивидуальных приборов учета, Управляющая организация вправе самостоятельно снять данные показания и учесть их при расчете стоимости потребленных коммунальных услуг.

3.3.11. Собственник нежилого помещения обязан заключать самостоятельно договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями и предоставлять копию указанного договора со всеми приложениями в адрес Управляющей организации.

3.3.12. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на помещение или до прекращения действия данного договора в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.3.13. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе на случай возникновения аварийных ситуаций.

3.3.14. Соблюдать следующие требования:

а) не подключать несанкционированное оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

б) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в жилом помещении Собственника будет поддерживаться температура воздуха ниже 12^0С;

в) не производить перенос инженерных сетей при отсутствии установленного нормативно-правовыми актами согласования;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника;

д) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

е) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

ж) не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

з) не демонтировать и/или не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД;

и) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;

к) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

л) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования, в порядке, установленном законодательством РФ;

м) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

н) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

о) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных

услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

в) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.16. Размещать внешние блоки кондиционеров только в специально предусмотренных проектной документацией сплит шахтах.

3.3.17. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт МКД и находящегося в нем общего имущества МКД, для осмотра в установленных законом случаях технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в ней; для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, общему имуществу МКД, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема; иных мероприятий в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.18. Собственник обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества МКД без решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник самостоятельно несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию внутриквартирного оборудования, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание данного оборудования в надлежащем состоянии. Ответственность за вред, причиненный Собственнику и/или третьим лицам вследствие несоблюдения технических требований, несет Собственник.

3.3.19. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На получение услуг установленного Законодательством качества, оказываемых Управляющей организацией или организациями, привлеченными Управляющей организацией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания МКД.

3.4.2. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору управления МКД в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.3. Принимать участие при проверке работоспособности автоматической противопожарной защиты (АППЗ) МКД.

3.4.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

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

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

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией пеней.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.10. Быть инициатором и принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг, предоставлению прочих услуг на основании выставленных Управляющей организацией счетов, с момента принятия помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче помещения.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД для Собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается

ежемесячно в размере, утвержденном на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения. Размер платы на момент утверждения настоящего Договора приведен в Приложении № 4 к Договору, являющийся его неотъемлемой частью.

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), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4. Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Плата вносится в течение 10 банковских дней с даты выпуска платежного документа, в размере, указанном в платежном документе. За несвоевременную оплату Управляющая организация начисляет пени Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Сумма платы по настоящему Договору и номер счета, на который вносятся платежи, указываются Управляющей организацией в выставленном Собственнику счете-квитанции, который выставляется до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

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

4.7. В случае увеличения в установленном порядке органом государственной власти тарифов на жилищные услуги, указанные в п.п. 2.6, 3, 4 Приложения № 4 к настоящему Договору (текущий ремонт, вывоз ТКО, обслуживание системы экстренного оповещения), управляющая организация в одностороннем порядке изменяет размер платы в соответствии с новыми тарифами со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.8. Стороны договорились, что стоимость услуги по статье «Текущий ремонт» для собственников машино-мест в течение 12 (двенадцати) месяцев включительно, начиная с даты протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором утвержден и заключен настоящий Договор, будет составлять в месяц 03 рубля 00 копеек с 1 квадратного метра машино-места. Начиная с 13 (тринадцатого) месяца с даты протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором утвержден и заключен настоящий Договор, стоимость услуги по статье «Текущий ремонт» для собственников машино-мест будет начисляться в сумме, равной размеру стоимости указанной услуги, установленной в соответствии с действующим на момент расчетов тарифом, утвержденным органом государственной власти (Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга).

4.9. Стороны договорились распределять объем коммунальных ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества (электрическая энергия, холодная вода, горячая вода), исходя из фактического потребления по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.[1]

4.10. Стороны договорились об определении объема отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме путем суммирования объемов потребления коммунальных ресурсов холодной и горячей воды в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета соответствующих коммунальных ресурсов и распределении между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.[2]

4.11. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы Управляющей организации за выполненные работы и оказанные/предоставленные услуги.

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

4.13. В случае прекращения или расторжения Договора по любым основаниям, фактически выполненные работы, оказанные/предоставленные услуги Управляющей организации, по настоящему Договору в период его действия, подтвержденные документально и признанные Собственниками помещений в многоквартирном доме целесообразными и обоснованными в целях исполнения настоящего Договора, должны быть оплачены вне зависимости от факта прекращения, расторжения Договора. Управляющая организация имеет право на взыскание с Собственников помещений в многоквартирном доме задолженности за период до расторжения.

4.14. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.15. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором и действующим

---

[1] В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
[2] В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

законодательством, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений в многоквартирном доме. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения в платежном документе объявления за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору:

- если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события), прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые независимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный по ее вине общему имуществу МКД, а также имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ;

5.3.2. За вред, причиненный жизни и здоровью Собственника в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ и только при наличии вины Управляющей организации;

5.3.3. За действия (бездействие) подрядных организаций, привлеченных Управляющей организацией для выполнения своих обязательств по настоящему договору.

Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.4. Управляющая организация не несет ответственность:

5.4.1. За действия третьих лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками помещений в многоквартирном доме.

5.4.2. За снижение объема или качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций, застройщика, третьих лиц. При недопоставке услуг по вине ресурсоснабжающих организаций и при оформлении с ними документации по проведению перерасчета, Управляющая организация обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Собственника за соответствующий период.

5.4.3. 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 МКД не были приняты общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.16. настоящего Договора.

5.4.4. За снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника при ненадлежащем исполнении им обязанностей по настоящему Договору.

5.5. Собственник несет ответственность:

5.5.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ;

5.5.2. За несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории;

5.5.3. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими помещение, вреда общему имуществу МКД и (или) имуществу иных Собственников помещений в многоквартирном доме, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а также несет ответственность перед другими Собственниками помещений в многоквартирном доме по причиненным убыткам.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 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 путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания; с сохранением за Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности оплатить Управляющей организации фактически понесенные расходы;
- систематических нарушений Управляющей организацией условий настоящего Договора, подтвержденных подписанными актами нарушения условий Договора.

6.3. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками помещений в многоквартирном доме.

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

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, а в отсутствии такового любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента принятия решения собственниками помещений в многоквартирном доме об утверждении и заключении настоящего договора.

8.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту исполнения Договора, указанном в п. 2.9. настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, другой – у Собственника.

9.4. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

9.5. Все уведомления и информация по настоящему Договору, направленная Управляющей организацией путем размещения сообщений на информационных стендах в подъезде МКД, считается полученной Собственниками помещений в многоквартирном доме.

9.6. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, положения настоящего договора в части предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, утрачивают свою силу с момента заключения Собственниками помещений в многоквартирном доме вышеуказанных договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

9.7. Согласие на обработку персональных данных.

Собственники помещений в многоквартирном доме дают согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем пункте.

9.7.1. Собственники помещений в многоквартирном доме дают согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (для взыскания задолженности), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», с целью исполнения настоящего Договора;

9.7.2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие:

- фамилия, имя, отчество;
- адрес регистрации и фактического проживания;
- место рождения; дата, месяц и год рождения;
- гражданство;
- номер мобильного телефона;
- адрес электронной почты;
- иная информация, содержащаяся в документах, предоставленных Собственниками помещений в многоквартирном доме (персональные данные).

9.7.3. Настоящее согласие на обработку персональных данных Собственников помещений в многоквартирном доме действует на время действия обязательств по Договору.

9.8. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – состав общего имущества МКД и его техническое состояние в пределах границ эксплуатационной ответственности;

Приложение № 2 - акт разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерными системами и инженерными системами, расположенными в жилых (нежилых) помещениях, принадлежащих Собственнику;

Приложение № 3 – перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

Приложение № 4 - тарифы за услуги по управлению, содержанию, обслуживанию, текущий ремонт общего имущества и иные услуги;

Приложение № 5 - ежегодный отчет об исполнении управляющей организацией договора управления многоквартирным домом.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	**СОБСТВЕННИК**
ООО «УК Ривьера» ИНН 7840076079 КПП 781301001 ОГРН 1187847029512 Адрес юридического лица: 197110, Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, дом 8, корпус 2, лит. А, пом. 53-Н Расчетный счет: 40702810855000007881 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 Тел.: (812) 677-50-26 Электронная почта: info@rivjera.ru **Генеральный директор** _____/ **Д.М. Митин** / **М.П.**	**ФИО**_____ _____ Паспорт: _____ Зарегистрирован: _____ _____ Фактическое проживание: _____ _____ Тел. моб.: _____ E-mail: _____ _____/ _____/

124

Приложение № 1 к Договору
от «04» апреля 2021 г.
№_____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И ЕГО ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТИЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Сампсониевское, улица Александра Матросова, дом 3, строение 1
Серия, тип постройки:	монолитно-кирпичный
Год постройки	2021 год
Этажность:	Надземная – 9, подземная - 2
Количество подъездов:	23
Количество квартир:	871
Площадь жилого здания:	93643,8

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Площадь, кв.м.	Характеристика	Состояние
1	2	3	4	5
1.	**Помещения общего пользования, с конструктивными элементами**			
1.1.	Лестничные клетки 1ЛК - 23ЛК	*9452,3*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.2.	Необорудованная часть 1НЧ – 5НЧ	*4777,0*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
2.	**Лифтовые и иные шахты**			
2.1.	Лифтовые шахты		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.	**Технологические помещения** *(в т. ч. по использованию (по проекту)*			
3.1.	5Н, 17Н Водомерный узел жилого здания	*89,7*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.2.	6Н, 29Н, 37Н, 120Н Тех. пом. сетей связи	*87,2*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.3.	7Н ИТП Жилого здания №1	*36,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.4.	16Н ИТП Жилого здания №2	*44,6*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.5.	26Н, 38Н, 42Н ИТП Жилого здания	*153,6*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.6.	28Н Пом. хран. люминесцентных ламп	*11,1*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.7.	30Н, 34Н, 40Н, 43Н Пом. уборочного инвентаря	*27,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.8.	31Н, 36Н, 41Н Кабельное помещение	*62,0*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.9.	32Н Тех. пом. сетей связи №2	*16,2*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.10.	33Н Тех. пом. сетей связи №1	*12,8*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.11	35Н, 44Н Водомер жилого здания	*57,6*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*
3.12	45Н, 48Н, 51Н, 54Н, 63Н, 70Н, 72Н, 74Н, 76Н, 79Н, 84Н, 86Н, 88Н, 94Н, 102Н, 104Н, 107Н, 110Н, 112Н Мусоросборная камера	*148,0*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*
3.13	46Н, 49Н, 53Н, 55Н, 60Н, 62Н, 68Н, 71Н, 73Н, 75Н, 77Н, 78Н, 83Н, 85Н, 87Н, 90Н, 95Н, 98Н, 103Н, 105Н, 108Н, 109Н, 111Н Колясочная	*331,7*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*
3.14	47Н, 50Н, 52Н Помещение для хранения велосипедов	*32,4*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*

3.15	69Н, 82Н, 89Н Помещение главного распределительного щита (ГРЩ)	*113.6*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*
3.16	80Н Помещение товарищества собственников жилья	*47,1*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*
3.17	81Н Диспетчерская	*25,8*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*
3.18	97Н Помещение для сбора крупногабаритного мусора	*18,8*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*
3.19	106Н Помещение главного распределительного щита	*13,2*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*
4.	**Крыши, в том числе над пристроем**			
4.1.	Кровля	*плоская, из наплавляемых рулонных материалов*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
5.	**Фундаменты**	*монолитный ж/б*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
6.	**Несущие стены, фасад**			
6.1.	Фасад		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
6.2.	Несущие стены	*Монолитный ж/б, кирпич, газобетон*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
7.	**Плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции**	*монолитный ж/б*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
8.	**Двери помещений общего пользования**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.	**Входные группы**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
10.	**Окна мест общего пользования**	*Однокамерные и двухкамерные стеклопакеты*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
11.	**Лифты и лифтовое оборудование**	*23*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
12.	**Инвалидные подъёмники**	*17*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
13.	**Водосточные желоба/водосточные трубы**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
14.	**Вентиляция**		*Приточно - вытяжная*	*Удовлетворительное*
15.	**Система электроснабжения**			
15.1.	Сети электроснабжения, состоящие из кабельных трасс, вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
16.	**Система теплоснабжения**			
16.1.	Трубопроводы сети теплоснабжения, стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовых) приборы учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*

17.	**Системы водоснабжения**			
17.1.	Сети ХВС состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
17.2.	Сети ГВС состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
18.	**Система водоотведения**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
19.	**Система пожарной безопасности**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
20.	**Земельный участок**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
21.	**Малые архитектурные формы и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и обслуживания МКД**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
22.	**Пост охраны № 2, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Александра Матросова, д.3, стр.2**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
23.	**Пост охраны № 3, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Александра Матросова, д.3, стр.3**		*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
24.	**Оборудование СКУД**			
24.1.	Вызывная панель домофона	*25*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
24.2.	Вызывная панель видеодомофона	*2*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
24.3.	Вызывная панель аудиодомофона	*16*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
25.	**Оборудование системы видеонаблюдения**			
25.1.	Цилиндрическая IP видеокамера, с вариофокальным объективом, 4МП	*34*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
25.2.	Цилиндрическая IP видеокамера, с объективом f=3.6 мм, 4МП	*88*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
25.3.	Купольная IP видеокамера с	*116*	*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*

	объективом f=3.6 мм, 3МП		*документацией*	
25.4.	Купольная IP видеокамера с вариофокальным объективом 3МП	*21*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
25.5.	64 канальный IP-видеорегистратор	*2*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*

Состав общего имущества многоквартирного дома определен на основании Паспорта объекта капитального строительства на жилое здание и Справки по данным обмерных работ (Справки ТЭП).

Генеральный директор:

/ Д.М. Митин /

Собственник:

_____/_____/

	объективом f=3.6 мм, 3МП		*документацией*	
25.4.	Купольная IP видеокамера с вариофокальным объективом 3МП	*21*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
25.5.	64 канальный IP-видеорегистратор	*2*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*

Состав общего имущества многоквартирного дома определен на основании Паспорта объекта капитального строительства на жилое здание и Справки по данным обмерных работ (Справки ТЭП).

Генеральный директор:

_____ /Д.М. Митин /

Собственник:

_____/_____/

128

Приложение № 2 к Договору
от «07» апреля 2021 г.
№_____

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерными системами и инженерными системами, расположенными в жилых (нежилых) помещениях, принадлежащих Собственнику

Точкой разграничения общего имущества и собственности владельцев жилого (нежилого) помещения является точка отвода инженерных систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

1. Границей ответственности по системе электроснабжения являются точки присоединения жил отходящего электрического кабеля (фазная (L), нулевая (N) и заземляющая (PE) к клеммам автоматического выключателя защиты, расположенного в этажном щите.

Отходящий электрический кабель от этажного электрического щита до квартирного электрического щита, электрооборудование квартирного электрического щита, электроразводку внутри жилого (нежилого) помещения обслуживает Собственник.

Стояковый (межэтажный) электрический кабель и этажный электрощит обслуживает Управляющая организация.

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению является точка резьбового соединения после первого запорного шарового крана от стояка ХВС и ГВС.

Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков, несет Управляющая организация.

Эксплуатационную ответственность после первого запорного шарового крана, на отводах квартирной разводки от стояков, несет Собственник.

Всю водопроводную разводку после первого запорного шарового крана, на отводах квартирной разводки от стояков, обслуживает Собственник. Счетчики холодного и горячего водоснабжения, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника. Собственник отвечает за соблюдение сроков поверки счетчиков.

3. Границей ответственности по канализации является точка (точки присоединения, при наличии двух и более санузлов) присоединения внутриквартирного канализационного трубопровода к раструбу тройника домовой системы водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого (нежилого) помещения, а также санитарно – технические приборы (унитаз, умывальник, смесители) обслуживает Собственник.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

4. Границей ответственности по теплоснабжению является точка резьбового соединения после первого запорного шарового крана, который находится в коллекторной.

Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения в коллекторной несет Управляющая организация.

Эксплуатационную ответственность после первого запорного шарового крана, который находится в коллекторной, несет Собственник.

Систему теплоснабжения жилого (нежилого) помещения включая трубопроводы (подающие и обратные) от резьбового соединения после первого шарового крана в коллекторной до радиаторов отопления в жилом (нежилом) помещении обслуживает Собственник. Отопительные приборы (радиаторы отопления) и квартирный счетчик тепловой энергии находятся на балансе Собственника.

5. Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ) являются клеммы вводного кабеля, идущего из жилого (нежилого) помещения Собственника к магистральной линии связи на этаже. Абонентское устройство, установленное внутри жилого (нежилого) помещения, обслуживает Собственник. Подводку к абонентскому устройству от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

6. Границей ответственности по телевещанию является точка присоединения F-коннектора, отходящего в жилое (нежилое) помещение TV-кабеля от соединительной клеммой колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки. Отходящий TV-кабель к жилому (нежилому) помещению и вся телевизионная разводка внутри жилого (нежилого) помещения обслуживается Собственником. Стояковый TV-кабель и разветвитель обслуживается Управляющей организацией.

7. Границей ответственности по радиовещанию являются клеммы вводного кабеля, идущего из жилого (нежилого) помещения Собственника к магистральной линии связи на этаже. Радио розетку, установленную внутри жилого (нежилого) помещения, обслуживает Собственник. Подводку к радио розетке от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

8. Границей ответственности по системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной линии к противопожарным датчикам, находящимся внутри жилого (нежилого) помещения. Кабельная линия от ввода в жилое (нежилое) помещение к противопожарным датчикам и сами датчики, находящиеся в жилом (нежилом) помещении, обслуживаются Собственником. Остальные элементы системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) обслуживает Управляющая организация.

Генеральный директор:

_____ / Д.М. Митин /

Собственник:

_____/_____/

130

Приложение № 3 к Договору
от «04» апреля 2022 г.
№_____

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2	3
1.	**РАБОТЫ И УСЛУГИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ В РАМКАХ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД:**	
1.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	
1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусорных камер многоквартирных домов	
1.15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	
1.16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	
1.17	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	
1.18	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года, в том	

131

	числе:	
1.18.1.	Очистка тротуаров (сдвижка, подметание снега)	Во время снегопада при температуре воздуха ниже -2С° - не реже одного раза в 3 часа. Во время снегопада при температуре воздуха выше -2С° - не реже одного раза в 1.5 часа. Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров при отсутствии снегопада – не реже 1 раза в 3 суток. Работы должны начинаться не позднее 07 часов утра. Уборка во время снегопада осуществляется в том числе механизированным способом.
1.19	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	Подметание – не реже одного раза в двое суток. Поливка тротуаров в жаркое время - по мере необходимости, но не реже двух раз в сутки.
1.20	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.21	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
1.22	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	
1.23	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
1.24	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	
1.25	Работы по обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов	
1.25.1	Осмотр автоматического оборудования (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции)	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.25.2	Осмотр входных задвижек	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц

		(межотопительный период)
1.25.3	Проверка режимов работы насосов	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.25.4	Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.25.5	Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода»	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.25.6	Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.25.7	Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.25.8	Проверка действия обратных клапанов	Не реже одного раза в месяц (отопительный период)
1.25.9	Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановительного характера: регулирование и наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов	По мере необходимости
1.25.10	Ремонт или замена оборудования	По мере необходимости
1.25.11	Очистка теплообменников	Не реже одного раза в год
1.25.12	Периодическое обслуживание приборов учета тепловой энергии (донастройка, мелкий текущий ремонт)	Во время подачи ресурса
1.25.13	Распечатка ведомостей теплопотребления, составление отчета, передача в РСО	Не реже 1-го раза в месяц в соответствии с графиком и требованиями ресурсоснабжающей организацией
1.25.14	Профилактические работы: осмотр, демонтаж, монтаж, чистка приборов учета тепловой энергии	Не реже 2-х раз в месяц и по мере необходимости (осуществляется по мере загрязнения расходомеров (превышения допустимой погрешности)
1.25.15	Поверка приборов учета тепловой энергии, манометров и термометров	В соответствии с межпо-верочным интервалом

1.25.16	Ремонт или замена приборов учета тепловой энергии, манометров и термометров	По необходимости или в межотопительный период
1.25.17	Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии	1 раз в год (в начале отопительного периода КУУТЭ)
1.26.	Проверка работоспособности автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	Ежеквартально
2.	**УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ МОП МКД: ***	
2.1	Влажная поэтажная уборка квартирных коридоров и лифтовых холлов этажей	2 раза в неделю согласно графику, размещенному на информационном стенде в каждом подъезде многоквартирного дома
2.2	Влажная протирка панели почтовых ящиков	1 раз в неделю
2.3	Замена ковров в каждом подъезде в количестве 2 шт. в лифтовых холлах первого этажа	2 раза в неделю – Зимний период 01.09 по 31.05 1 раз в 2 недели - Летний период 01.06 по 31.08
2.4	Уборка площадки перед входом в подъезд	Не реже 6 раз в неделю
2.5	Влажная уборка пола кабины лифта	Не менее 2 раз в день
2.6	Влажная протирка кабины лифта (стен, дверей, потолков)	Ежедневно
2.7	Влажная уборка входной группы и лифтового холла первого этажа	2 раза в день
2.8	Влажная уборка колясочной	Ежедневно
2.9	Уборка лестничных площадок и маршей (эвакуационная лестница)	1 раз в неделю
2.10	Влажная протирка лестничных перил (эвакуационная лестница)	1 раз в месяц
2.11	Влажная протирка входных дверей	Ежедневно
2.12	Влажная протирка плафонов на эвакуационной лестнице	Не реже 2 раз в год (в весенний и осенний периоды)
2.13	Обметание пыли с потолков	Не реже 1 раза в год
2.14	Мытье окон в местах общего пользования (эвакуационная лестница)	Не реже 2 раз в год (в весенний и осенний периоды)
2.15	Мытье фасадного остекления	2 раз в год (в весенний и осенний периоды)
2.16	Уборка технических этажей	По мере необходимости
2.17	Влажная уборка паркинга (машино-мест) с использованием специализированного оборудования	1 раз в неделю
2.18	Влажная уборка лифтового холла паркинга	Ежедневно

* Услуги осуществляются с применением специализированных моющих и чистящих средств, с учетом специфики материалов, используемых при строительстве многоквартирного дома.

Генеральный директор:

_____ / Д.М. Митин /

М.П.

Собственник:

_____/_____/

134

Приложение № 4 к Договору
от «07» апреля 2022 г.
№ _____

Тарифы за услуги по управлению, содержанию, обслуживанию, текущий ремонт общего имущества и иные услуги

№№ п/п	Наименование услуги	Тариф, руб./м2 для жилых (нежилых) помещений в месяц	Тариф, руб./м2 с машино-места в месяц
1.	Управление МКД	7,93	9,24
2.	Содержание, в том числе:	42,97	93,57
2.1.	Содержание МОП	10,57	18,23
2.2.	Содержание придомовой территории	4,43	12,19
2.3.	Обслуживание инженерных систем (обслуживание ИТП, лифтов, слаботочных сетей)	7,05	23,49
2.4.	Содержание иного ОИ	13,15	31,75
2.5.	Диспетчерская служба (ОДС)	2,19	7,91
2.6.	Вывоз ТКО*	5,58	-
3.	Текущий ремонт*	6,33	3,00
4.	Обслуживание системы экстренного оповещения*	0,07	0,07
5.	Охрана**	15,03	26,01
6.	Монтаж системы тревожной сигнализации ФГУП «Охрана» Росгвардии по СПб и ЛО**	1,90 единоразовый целевой взнос	1,90 единоразовый целевой взнос
7.	Обслуживание системы тревожной сигнализации ФГУП «Охрана» Росгвардии по СПб и ЛО***	0,51	0,51
8.	Содержание администрации лобби	10,59****	-
		9,24****	
9.	Радиовещание	По договору с поставщиком услуги	-
10.	Телевидение		
Коммунальные ресурсы для оказания коммунальных услуг, в том числе коммунальные ресурсы на СОИ*			
1.	Холодное водоснабжение, в том числе на ГВС	В соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
2.	Тепловая энергия на горячее водоснабжение		
3.	Водоотведение		
4.	Тепловая энергия на отопление		
5.	Электроэнергия		

* Стоимость услуги устанавливается в соответствии с действующим на момент расчетов тарифом, утвержденным органом государственной власти (распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга). Размер стоимости услуги на момент утверждения настоящего договора приведен в столбце «Тариф, руб/м2 в месяц»; «Тариф, руб/м2 с машино-места в месяц». Стоимость услуги по статье «Текущий ремонт» для собственников машино-мест в течение 12 месяцев включительно, начиная с даты протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором утвержден и заключен настоящий Договор, будет составлять в месяц 03 рубля 00 копеек с 1 квадратного метра машино-места. Начиная с тринадцатого месяца с даты протокола общего собрания собственников помещений в

135

многоквартирном доме, на котором утвержден и заключен настоящий Договор, стоимость услуги по статье «Текущий ремонт» для собственников машино-мест будет начисляться в сумме, равной размеру стоимости указанной услуги, установленной в соответствии с действующим на момент расчетов тарифом, утвержденным органом государственной власти (Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга).

** Начисление по данным услугам будет производиться в случае принятия положительного решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по утверждению указанных дополнительных услуг.

*** Начисление по услуге обслуживание системы тревожной сигнализации ФГУП «Охрана» Росгвардии по СПб и ЛО будет производиться в случае принятия положительного решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по монтажу и обслуживанию указанной системы.

**** Начисление по услуге «Содержание администрации лобби» будет производиться в случае принятия положительного решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по утверждению указанной дополнительной услуги. Тариф по данной услуге будет применяться в зависимости от выбранного на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме объема оказания услуги – 10,59 с одного кв.м. с включением в состав данной услуги персонала «беллбой» или 9,24 с одного кв.м. без включения в состав данной услуги персонала «беллбой».

Генеральный директор:

_____ /Д.М. Митин /

Собственник:

_____/_____/

Приложение № 5 к Договору
от «08» апреля 2022 г.
№_____

Ежегодный отчет об исполнении управляющей организацией
договора управления многоквартирным домом
за отчетный период с _____ по _____

1. Год постройки	
2. Общая площадь, м2	
3. Площадь жилых помещений, м2	
4. Площадь нежилых помещений, м2	
5. Площадь помещений общего имущества, м2	

Поступления денежных средств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	**Сумма**
Начислено средств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением КР на СОИ)	
Получено средств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением КР на СОИ)	
Получено средств за использование общедомового имущества (*в случае принятия решения на ОСС об использовании общедомового имущества)	
Дебиторская задолженность по состоянию на _____	
Взыскано ДЗ за предыдущий отчетный период (*со второго года управления МКД*)	

Оказано услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	**Подрядчик**	**Сумма**
Управление МКД, *(в т.ч. встречи с собственниками помещений в многоквартирном доме и проведение ОСС в нерабочее время, выезд бухгалтера, обслуживание личного кабинета, юр. услуги, взыскание задолженности, подготовка отчетности и прочие работы в соответствии с ЖК Российской Федерации)*		
Санитарное содержание МОП и придомовой территории *(в т.ч. вывоз снега, механизированная уборка, содержание внешнего благоустройства)*		
Содержание ОИ *(в т.ч. прочие расходы)*		
Вывоз мусора		
Обслуживание и ремонт подъемных механизмов *(в т.ч. обслуживание подъемников для МГН, текущий ремонт, освидетельствование и страхование*		

137

лифтов)		
Обслуживание инженерных систем *(в т.ч. обслуживание ИТП, эксплуатация приборов учета, доп. осмотры, проведение экспертиз)*		
Обслуживание и ремонт слаботочных систем *(в т.ч. АППЗ, ОДС, видеонаблюдение, СКУД, ПЗУ)*		
Диспетчерская служба		
Текущий ремонт *(кроме работ, в вышеуказанных статьях)*		
Охрана *(в случае принятия размера платы)*		

Поступление средств за коммунальные услуги, в том числе на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества	**Долг (переплата) потребителей на _____ года, руб.**	**Начислено за _____ год, руб.**	**Поступило денежных средств от потребителей за _____год, руб.**	**Долг (переплата) потребителей на _____ года, руб.**
Холодное водоснабжение, ХВС на ГВС				
Водоотведение				
Тепловая энергия				
Электроэнергия				

Расходы на оказание коммунальных услуг, в том числе на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества	**Сумма, руб.**	**Поставщик ресурса для оказания коммунальной услуги**
Холодное водоснабжение, ХВС на ГВС		
Водоотведение		
Тепловая энергия		
Электроэнергия		

Платежная дисциплина	**Сумма**
Дебиторская задолженность на _____	
Количество квартир-должников	

Генеральный директор:

_____/Д.М. Митин /

Собственник:

_____/_____/