

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:  
Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Кудрово, проспект Европейский, дом 22

г. Кудрово

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕРСПЕКТИВА КОМФОРТ», ИНН 4703144229, КПП 470301001, за основным государственным регистрационным номером 1164704054130, адрес государственной регистрации юридического лица: Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Кудрово, проспект Европейский, дом 18 корпус 1, пом. 2Н, действующее на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 344 от «25» мая 2016 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Садовничей Елены Антоновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», владеющий на праве собственности жилым/нежилым (*нужное подчеркнуть*) помещением № \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «помещение»), парковочным местом № \_\_\_\_\_, кладовой (н/п помещением предназначенное для бытовых нужд) № \_\_\_\_\_, по адресу: РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, город Кудрово, проспект Европейский, дом 22, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор», «Договор № \_\_\_\_\_») о нижеследующем:

### Раздел 1.

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанного имущества, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего договора является адрес, по которому находится многоквартирный дом.

#### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Управляющая компания обязуется по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома указывается в Разделе № 2 настоящего Договора. Управляющая организация вправе использовать общее имущество многоквартирного дома исключительно для целей оказания услуг (выполнения работ), предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Перечень работ и услуг, тарифы за соответствующие услуги согласуются Сторонами в Разделе № 3 настоящего Договора.

2.4. Перечень услуг (работ) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома содержится в Разделе № 4 настоящего Договора.

2.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией установлены Сторонами в Акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Раздел № 5 настоящего Договора).

2.6. Перечень коммунальных услуг содержится в Разделе № 6 настоящего Договора.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с даты указанной в решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственника.

3.1.2. Обеспечить выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров.

3.1.3. Оказывать Собственнику услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Разделе № 4 к Договору

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников помещений в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.6. Обеспечивать взаимодействие со специализированными организациями для обеспечения и создания условий эксплуатации многоквартирного жилого дома.

3.1.7. Осуществлять текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3.1.8. Своевременно уведомлять Собственника об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей многоквартирного жилого дома.

3.1.9. Производить расчет, начисление и сбор платежей за жилищные, коммунальные и прочие услуги Собственнику в порядке и на условиях, установленных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.10. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение оплаты за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги с последующей корректировкой размера платы по мере необходимости.

3.1.11. Распоряжаться Общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на содержание, ремонт, а также на иные цели, в соответствии с решениями, принятыми Советом многоквартирного дома или на общих собраниях собственников многоквартирного дома.

3.1.12. Осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.1.13. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

3.1.14. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Собственника, либо централизованно, при условии, что оказание такой централизованной услуги было одобрено общим собранием собственников многоквартирного дома.

3.1.15. Принять от Собственника и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, устанавливающих личность Собственника или документов, являющихся основанием для проживания в помещении третьих лиц.

3.1.16. Организовать круглосуточное аварийное и диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и пользующихся его помещениями лиц заявки по телефону: 8 (931) 251-24-86, устранять аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.17. Размещать отчет о выполнении договора управления на сайтах раскрытия информации и в системе до первого июня каждого года, следующего за отчетным. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

### **3.2. Собственник обязан:**

3.2.1. Соблюдать права и законные интересы собственников/законных владельцев других помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, в том числе выполнять требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, требования жилищного законодательства РФ, иных нормативных правовых актов и настоящего Договора.

3.2.2. Представлять в адрес Управляющей компании сведения о Собственнике (ФИО, паспортные данные, номер телефона), сведения о занимаемом им помещении (площадь помещения, размер доли, копию документа, подтверждающего право собственности на помещение).

3.2.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, в том числе:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию в помещении; обеспечивать сохранность общедомовых инженерных коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, к многоквартирному дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- при обнаружении неисправностей в помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению, в случаях, грозящих нанести ущерб соседям, общему имуществу многоквартирного дома, немедленно сообщать о них в Управляющую организацию;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не производить переустройства, переоборудования, перепланировки в помещении без получения согласования в Управляющей организации и без получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Все работы по проектированию перепланировки и переоборудованию жилых и нежилых помещений должны выполняться с привлечением специализированных организаций, имеющих соответствующие допуски и разрешения. В случае произведения несогласованного в надлежащем порядке переустройства, перепланировки или реконструкции помещения, Собственник берет бремя ответственности за последствия такого незаконного переустройства, перепланировки или реконструкции в установленном действующим законодательством РФ порядке на себя.
- обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, являющегося общим имуществом, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

3.2.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.2.5. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов, при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием собственников, либо советом многоквартирного дома.

3.2.6. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещении Собственника, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее **20 (двадцатого) числа** текущего месяца. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При замене индивидуального прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителя от Управляющей организации для оформления Акта

ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.2.7. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к многоквартирному дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами многоквартирного дома, перед площадкой мусорных контейнеров и т.п.).

3.2.8. Изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома: остекление или изменение балконов/лоджий, установка на фасадах многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только по согласованию с Управляющей организацией и соответствующими государственными надзорными органами по градостроительству и архитектуре. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.2.9. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

3.2.10. Не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике.

3.2.11. Предоставлять в Управляющую организацию информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ.

3.2.12. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3 (трех) лет с момента их совершения.

3.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим жилищным, гражданским законодательством РФ, нормативно-правовыми актами органов государственной власти Ленинградской области, регулирующими отношения по технической эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

## **4. ПРАВА СТОРОН**

### **4.1. Управляющая организация вправе:**

4.1.1. Принимать от Собственников плату за управление, содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные и эксплуатационные услуги.

4.1.2. Выполнять работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций). При этом Управляющая организация несет всю ответственность за выполнение третьими лицами условий заключенных договоров.

4.1.3. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от Собственников, принимать меры по взысканию задолженности, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.4. В случае образования задолженности Собственника по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.5. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния оборудования,

находящегося внутри помещения, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.1.6. В случае непредставления Собственником до 23 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.1.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4.2. Собственник вправе:**

4.2.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

4.2.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления, в т.ч. запрашивать у Управляющей организации информацию, связанную с состоянием общего имущества многоквартирного дома, в том числе о расходовании денежных средств, перечисляемых Собственниками в адрес Управляющей организации в счет оплаты услуг (работ) по настоящему Договору.

4.2.3. Получать от Управляющей организации информацию об изменении размера платы за коммунальные услуги.

4.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Собственники помещения, а также лица, пользующиеся помещениями собственника, производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

5.1.1. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в соответствии с Перечнем работ и услуг (Раздел № 3 настоящего Договора), включает в себя: плату за жилищные услуги: плату за управление, за содержание общего имущества в многоквартирном доме, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.2. Тарифы и виды предоставляемых работ (услуг), корректируются Управляющей организацией в следующих случаях:

- при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные ресурсы на территории Ленинградской области для населения и приравненных к ним категориям потребителей;
- в случаях увеличения тарифов на услуги, в соответствии с нормативными актами Ленинградской области;
- в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Ленинградской области;
- в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ;
- в соответствии с изменением законодательства РФ.

Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, не должно превышать роста индекса потребительских цен в Ленинградской области за предыдущий год, официально подтвержденного подразделением Росстата.

5.2. Коммунальные услуги.

5.2.1. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.2.2. Основанием для внесения платы по настоящему Договору является платежный документ, представляемый Управляющей организацией Собственнику.

5.2.3. Собственник помещения ежемесячно **до 10 (Десятого) числа** месяца, следующего за оплачиваемым, вносит плату за содержание и ремонт помещения, и плату за предоставление коммунальных услуг, в соответствии с выставленным Управляющей компанией платежным документом.

5.2.4. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по Договору, в этом случае Собственник обязан самостоятельно обратиться к Управляющей компании за платежным документом, который последним должен быть представлен для оплаты в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня поступления обращения

5.2.5. За несвоевременное и/или не внесение полностью платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.2.6. По мере возникновения непредвиденных расходов, обусловленных требованием действующего законодательства, не включенных в оплату по Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий Договора Управляющая организация производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой. О необходимости несения таких расходов Управляющая организация направляет уведомление не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) дней до момента несения таких расходов путем размещения информации на платежных документах или на информационных стендах многоквартирного дома. Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Собственником помещения за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ пропорционально общей площади помещения, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ.

5.2.7. В случае внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг и зачисляются сначала в счет погашения наиболее ранних периодов задолженности, а затем на погашение пеней и штрафов.

5.2.8. Перечень дополнительных услуг (работ) и плата за них определены настоящим Договором и решениями Общих собраний собственников или советом многоквартирного дома.

5.2.9. Неиспользование Собственником (пользователем и иными плательщиками) помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6.2. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Ресурсоснабжающих организаций в случае не предоставления или не оказания ими коммунальных услуг.

6.3. В случае наложения на Управляющую организацию штрафа за нарушение правил изменения внешнего фасада многоквартирного дома, несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, а также перепланировку мест общего пользования Собственник полностью компенсирует Управляющей организации суммы, уплаченные, ей в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение общего имущества в исходное состояние.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания протокола общего собрания, на котором утверждена форма настоящего договора и действует в течении 3 (трех) лет.

7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

7.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по согласованию обеих Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, которые являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу в указанный в них срок.

7.4. Решение об изменении и/или расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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

7.6. Полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом передаются Собственником и принимаются Управляющей организации с момента вступления в силу настоящего Договора Сторонами.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право, по ее мнению, нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование) в письменной форме.

8.2. При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке все споры и разногласия подлежат разрешению в судебном порядке.

8.3. Споры о защите прав потребителей рассматриваются только по месту заключения, исполнения договора.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный, либо иной ущерб.

9.2. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, указанный в Разделе № 3 и № 4 к настоящему Договору, может быть изменен в любое время в течение срока действия Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес места нахождения многоквартирного дома.

10.3. Собственник дает свое согласие на обработку, в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (под обработкой персональных данных в названном Законе понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение). Указанные персональные данные предоставляются в целях осуществления перевода денежных средств физических лиц в валюту Российской Федерации со счетов и без открытия счета для перечисления на счет по оплате жилищно-коммунальных услуг, проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

10.4. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница является прибылью управляющей

организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10.5. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или вследствие актов государственных органов и это не затрагивает действительности остальных условий настоящего Договора, настоящий договор применяется в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

10.6. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **Раздел 2. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский р-н, город Кудрово, проспект Европейский, дом 22

Серия, тип постройки:

Год постройки: - 2022

Количество этажей: - 23

Материалы фундаментов – монолит

Общая площадь

Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий, балконов, веранд и террас) – 30765,70 кв.м.

Общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в МКД – 3949,80 кв.м

Площадь встроенных, встроенно-пристроенных помещений – 3209,50 кв.м.

Инженерные сети и коммуникации в том числе:

- сети электроснабжения, включая электротехнические установки (ГРЩ, РЩ и др.), общедомовые приборы учета электрической энергии (ОДПУЭЭ), электроосвещение МОП;
- система холодного водоснабжения, включая общедомовые приборы учета холодного водоснабжения (ОДПУХВ), водомерные узлы в количестве 1 шт., повысительно-насосные станции (ПНС) в количестве 1 шт., дренажные насосы в количестве 9 (ИТП и водомеры) шт.;
- сети внутреннего противопожарного водоснабжения/водопровода (ВППВ), пожарные насосы, пожарные шкафы в комплекте, противопожарные повысительные насосные станции 1 шт.;
- система водоотведения (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы;
- тепловые сети, в том числе индивидуальные тепловые пункты (ИТП) – 4 шт.: теплообменники – 12 шт., насосы ГВС – 6 шт., насосы ЦО – 4 шт.; узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) – 4 шт.;
- система горячего водоснабжения;
- сети связи (телефон, телевидение, радио);
- система оповещения по сигналам гражданской обороны (ГО);
- переговорно-замочные устройства (ПЗУ);
- система диспетчеризации, объединенная диспетчерская служба (ОДС);
- лифты и системы обеспечения лифтового оборудования – 16 шт.
- система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), система дымоудаления и вентиляции;
- системы контроля доступа (СКУД), включая систему видеонаблюдения, запорные устройства, полусферы, шлагбаумы после установки и ввода в эксплуатацию
- иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью МКД.



### Раздел 3.

#### Перечень услуг (работ) и тарифы (размер платы за них)

№ п/п	Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом	Ед. изм.	Жилые помещения	Нежилые помещения	Авто-стоянка	Встроенные кладовые
1	Управление многоквартирным домом	руб./ м²	4,27	4,27	4,27	4,27
2	Содержание общего имущества МКД	руб./ м²	15,14	14,26	8,3	14,26
3	Содержание придомовой территории и земельного участка	руб./ м²	5,3	10,28	5,3	5,3
4	Уборка МОП паркинга/кладовых	руб./ м²	-	-	11,66	-
5	ТО и эксплуатация ОДПУ	руб./ м²	0,99	0,99	0,99	0,99
6	Содержание и ремонт системы АППЗ	руб./ м²	0,49	9,74	9,74	9,74
7	Видеонаблюдение	руб./ м²	0,72	0,72	0,72	0,72
8	Содержание ПЗУ/роллетных ворот	руб./ м²	0,38	-	1,38	1,38
9	Текущий ремонт	руб./ м²	7,52	7,52	7,52	7,52
10	Аварийная и диспетчерская служба и ТО систем диспетчеризации	руб./ м²	5,08	5,08	5,08	5,08
11	Паспортное обслуживание	руб./ м²	0,46	-	-	-
Вывоз ТКО		Тариф устанавливается на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти. Весь объем коммунального ресурса, представляемый на содержание общего имущества, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади помещения Тариф на тепловую энергию в руб/гкал (в т.ч. НДС): - для жилых помещений установлен для населения; - для нежилых помещений по категории – прочее; Тариф на электрическую энергию для населения в домах с электрическими плитами в руб/кВт/ч, одноставочный, дифференцированный по двум зонам суток: - дневная; - ночная. Тариф на холодную воду и водоотведение в руб/м³ согласно Распоряжению Комитета по тарифам Ленинградской области на момент оплаты				
КР на СОИ						
Содержание и ремонт лифтов		Размер платы за содержание и текущий ремонт лифтов определяется по формуле, согласно нормативно-правовых актов органов государственной власти				
Радио, телевидение		В соответствии с тарифами провайдера				

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", по тарифам, утвержденным органами государственной власти Ленинградской области.

### Раздел 4.

#### Перечень услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения.

##### 1. Услуги управления общим имуществом многоквартирного дома:

- 1.1. Ведение технической документации на многоквартирный дом.
- 1.2. Ведение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях.
- 1.3. Ведение информации о лицах, использующих по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме общее имущество в многоквартирном доме на основании заключённых договоров.
- 1.4. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием данных собственников.
- 1.5. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением общего собрания собственников помещений.
- 1.6. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.
- 1.7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а также коммунальные услуги.

1.8. Подготовка и проведение мероприятий с собственниками (праздники, собрания, встречи).

1.9. Паспортно-регистрационная служба.

## **2. Содержание общего имущества жилого дома включает в себя:**

**2.1. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, аварийное обслуживание, техническое содержание лифтов.**

### **2.1.1. Технические осмотры многоквартирного дома.**

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Проводятся плановые и внеочередные ТО. Плановые осмотры проводятся:

- **общие** - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;
- **частичные** - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

### **Периодичность частичных осмотров элементов и помещений здания**

<b>№ п/п</b>	<b>Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование</b>	<b>Расчетное количество осмотров в год</b>
1	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов	2 раза
2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей	1 раз
3	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза  1 раз 2 раза
4	Центральное отопление внутри квартир и мест общего пользования с записью в соответствующем журнале (по квартирам).	1 раз перед отопительным сезоном
5	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
6	Осмотр электрической сети в чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз
7	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и	не менее 4 раз
8	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по необходимости
9	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	не менее 4 раз
10	Осмотр систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз

Примечания:

1. В процессе осмотра проводится контроль работы оборудования, настройка и регулировка параметров и исправляются мелкие неисправности оборудования.

2. Технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.

3. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится специализированными организациями, в соответствии с условиями договора.

4. При отсутствии допуска в квартиры во время осмотров центрального отопления уведомление получает также Собственник, проживающий под квартирой, в которую не получен допуск.

### **2.1.2 Содержание лифтов.**

#### **Периодичность проведения осмотров лифтов**

№ п/п	Виды периодических осмотров	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	Не реже одного раза в сутки
2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в месяц
3	ТР-1 - кварталный (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в квартал
4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в полугодие
5	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	Не реже одного раза в год

### **2.2. Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования.**

#### **Периодичность работ**

№ п/п	Вид работ	Периодичность работ
1	Мытье вторых этажей входных групп	ежедневно
2	Подметание поэтажных коридоров, лифтовых холлов выше второго этажа с предварительным их увлажнением	1 раз в неделю
3	Мытье выше второго этажа: поэтажных коридоров, лифтовых холлов	2 раза в месяц
4	Подметание кабин лифтов с предварительным их увлажнением	ежедневно
5	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины	еженедельно
7	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
9	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раза в месяц

#### **Периодичность работ**

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Дератизация чердаков и подвалов	ежемесячно
2	Дезинсекция подвалов	1 раз в квартал

### **2.3. Уборка земельного участка**

Периодичность уборки тротуаров устанавливается в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам отдельно для летней и зимней уборки. Очистка тротуаров и проездов во время снегопада начинается с окончанием снегопада и завершается не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

#### **Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий.**

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание территории в летний период	125 раз в сезон (в среднем 5 раз в неделю)
2	Уборка газонов зимой	52 раз в сезон (в среднем 1 раза в неделю)
3	Уборка газонов летом	104 раз в сезон (в среднем 1 раза в неделю)
4	Выкашивание газонов	52 раза в сезон
5	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
7	Уборка детских и спортивных площадок	2 раза в неделю
8	Подметание снега (ручное)	По мере необходимости
9	Пескопосыпка ручная	По мере необходимости
10	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором	По мере необходимости
11	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно
12	Очистка металлической решетки и прямка	Ежедневно
13	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

#### **2.4. Обслуживание СКУД (системы контроля и управления доступом).**

В перечень работ и мероприятий по обслуживанию систем, осуществляемых сервисной организацией, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена кабелей, прокладок, замена крепежей, замена неисправных элементов;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, наладка оборудования;
- контроль состояния приборов (проверка фиксации стрелы шлагбаума)
- плановый запуск автоматики для проверки работоспособности и отсутствия каких-либо неисправностей в работе (шумов, скрипов и т.д.)
- проверка на наличие внешних повреждений оборудования и состояния прилегающих кабельных линий;
- прочее.

### **3. Текущий ремонт**

Планирование и организация текущего ремонта многоквартирного дома производится в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий.

**Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома:**

#### **- Фундаменты.**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки.

#### **- Стены и фасады.**

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

#### **- Перекрытия.**

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

**- Крыши.**

замена водосточных труб;  
ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

**- Оконные и дверные заполнения.**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

**- Межквартирные перегородки.**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

**- Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды.**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**- Полы.**

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

**- Внутренняя отделка.**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек.

**- Центральное отопление.**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

**- Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки.

**- Электроснабжение и электротехнические устройства.**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

**- Вентиляция.**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

**- Специальные общедомовые технические устройства.**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

**- 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.

## **Раздел 5.**

### **Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.**

1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение – обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции – Управляющая организация.
2. По системе электроснабжения – точки подключения в электрощите квартирного холла на этаже, от вводного автомата до прибора учета электроэнергии и отходящие к помещению собственника фазовый, нулевой, заземляющий провод. Точки подключения и отходящие от точек провода до помещения собственника и все электрооборудование (приборы учета электроэнергии, автоматы на электрощите в МОП, розетки, выключатели и т.п.), расположенное после этих точек – обслуживает Собственник. До вводного автомата в электрощите МОПа и сам автомат – обслуживает Управляющая компания.
3. По системе горячего и холодного водоснабжения – до первого отсекающего крана от транзитного стояка водоснабжения и транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть (разводка по квартире от отсекающего крана) – обслуживает Собственник.
4. По системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы

водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения – обслуживает Собственник.

5. По системе теплоснабжения – до первого резьбового соединения подающего трубопровода в квартиру от распределительного коллектора обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть, в том числе узел учета тепловой энергии – обслуживает Собственник.

## Раздел 6.

### Перечень коммунальных услуг.

1. Холодная вода.
2. Горячая вода.
3. Электрическая энергия.
4. Тепловая энергия.
5. Отведение сточных вод.
6. Вывоз ТКО.

## Раздел 7.

### Реквизиты Сторон.

#### Управляющая организация

#### Собственник

Общество с ограниченной ответственностью  
«Перспектива Комфорт»  
Юридический адрес: 188691, Ленинградская  
область, Всеволожский р-н, г. Кудрово,  
Европейский пр. , д.18, к.1, пом. 2-Н  
Тел (812) 493-79-83  
e-mail: unperspektiva@yandex.ru  
ОГРН 1164704054130  
ИНН 4703144229/ КПП 470301001  
р/с 40702810800001001611 в АО БАНК  
"ОБЪЕДИНЕННЫЙ КАПИТАЛ"  
к/с № 30101810900000000826  
БИК 044030826

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Садовничая Е.А./

ФИО: \_\_\_\_\_

Дата/место рождения: \_\_\_\_\_

Документ, подтверждающий личность: \_\_\_\_\_

Зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
фамилия, инициалы подпись

*В случае долевой собственности данные второго  
собственника:*

ФИО: \_\_\_\_\_

Дата/место рождения: \_\_\_\_\_

Документ, подтверждающий личность: \_\_\_\_\_

Зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
фамилия, инициалы подпись