

ДОГОВОР № 04/2023
управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:
РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, г.Кудрово, проспект Европейский, дом 22

г. Кудрово

« 5 » сентября 2023 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 кор.1, помещение 2Н, действующее на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, 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, г. Кудрово, проспект Европейский, дом 22, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор», «Договор № _____») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и на условиях, согласованных с управляющей организацией.

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, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения Договора является адрес, по которому находится многоквартирный дом: РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, г.Кудрово, проспект Европейский, дом 22.

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, расположенного по адресу: РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, г.Кудрово, проспект Европейский, дом 22, 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. Характеристика многоквартирного дома, состояние и состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.3. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения указаны в Приложении № 2 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.4. Перечень услуг и работ, а также периодичность их выполнения по содержанию общего имущества многоквартирного дома, указаны в Приложении № 3 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.5. Тарифы и цены на работы и услуги указаны в Приложении № 4 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению многоквартирным домом, начиная с даты утверждения данного решения общим собранием 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. 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 Приложении №3 к Договору, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещениями в многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.3. Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Устранять все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ в рамках Договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с нормативно правовыми актами. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД; в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, в ГИС ЖКХ.

3.1.6. 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.

3.1.7. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственников помещений в многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков, установленные законом сроки, с учетом характера обращения, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственника и пользующихся его помещениями лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 (Десять) рабочих дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг, качества, ниже предусмотренного, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в парадных дома, а в случае их личного обращения - немедленно.

3.1.10. В случае установленного предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги на основании письменного обращения собственника.

3.1.11. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), на обращение с твердыми коммунальными отходами (с момента, установленного актами законодательных органов).

3.1.12. В случае установления нормативными правовыми актами РФ или Правительством Санкт-Петербурга в период действия настоящего договора иного Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, Перечень подлежит изменению в одностороннем порядке Управляющей компанией и устанавливается в объеме, стоимости, периодичности и (или) графике (сроке) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества утвержденном вышеуказанными нормативными актами. В указанном случае общие собрания собственников дома по установлению нового Перечня не проводятся. Управляющая организация информирует собственников жилых помещений в Многоквартирном доме об изменении Перечня, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, путем размещения данной информации в счетах-квитанциях, либо путем размещения уведомлений на информационных стендах многоквартирного дома, официальном сайте Управляющей компании.

3.1.13. 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.

3.1.14. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его помещениями, информацией о телефонах аварийных служб, путем размещения объявлений на информационных стендах многоквартирного дома.

3.1.15. По требованию Собственника и иных лиц, уполномоченных и действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу не позднее 1 месяца после обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.16. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, ремонта, замены или поверки а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.17. Не позднее 3 (Трех) календарных дней до проведения работ внутри помещений Собственника согласовать с ним, а при невозможности согласования - направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещений.

3.1.18. Производить сверки расчетов по платежам, внесенным собственником по настоящему Договору, на основании соответствующего обращения Собственника, а также производить проверку правильности исчисления предъявленного собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью уполномоченного лица и печатью Управляющей организации.

3.1.19. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год, ежегодно, в течение I квартала текущего года за предыдущий год, в котором управляющая организация осуществляла управление многоквартирным домом, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. А также предоставлять иную информацию, в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ. Отчет о выполнении Договора за истекший календарный год предоставляется собственникам путем размещения на информационных стендах, расположенных на первом этажах в парадных МКД, а также в ГИС ЖКХ, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.20. На основании заявки Собственника помещения в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме или помещениям Собственника.

3.1.21. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.22. Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 2 к Договору).

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в МКД обеспечивается в том числе путем: определения способа оказания услуг и выполнения работ; подготовки заданий для исполнителей услуг и работ; выбора, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в МКД; заключения соответствующих договоров с организациями, осуществляющими поставки коммунальных ресурсов, в том числе прием сточных вод; осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документального оформления приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; рассмотреть вопрос самой УК определять способ и подрядчиков.

3.1.23. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещения, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.24. В соответствии с п.7 ст.12 ФЗ №261-ФЗ от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрабатывать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий. Предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности доводятся Управляющей компанией до Собственников ежегодно не позднее первого квартала каждого календарного года путем размещения информации на информационных стендах многоквартирного дома.

3.1.25. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как затопление, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, установленные нормативными документами РФ.

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.2.2. Своевременно, с 18 до 23 число текущего месяца, представлять Управляющей компании, либо в случае принятия соответствующего решения о прямых договорах, непосредственно в ресурсоснабжающие организации, данные о показаниях приборов учета в помещениях.

3.2.3. При временном неиспользовании помещений в многоквартирном доме для проживания граждан более 30 (Тридцати) дней сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения.

3.2.4. Соблюдать следующие требования:

3.2.4.1. Не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования таких работ с Управляющей компанией.

3.2.4.2. Не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг.

3.2.4.3. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления.

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

3.2.4.5. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей компании, то и к порче жилых и нежилых помещений.

3.2.4.6. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.4.7. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.2.4.8. Не использовать помещение временного хранения мусора для хранения строительного мусора и слива жидких бытовых отходов.

3.2.5. Обеспечить, по возможности, в течение 10 (Десяти) дней с момента обращения доступ представителей Управляющей компании в принадлежащие ему помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.2.6. Допускать представителя Управляющей компании в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.7. Сообщать незамедлительно Управляющей компании о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных пользователей помещений. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, нарушающих условия нормального проживания других граждан, в том числе, создающих повышенный шум и вибрацию.

3.2.9. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, содержать в чистоте и порядке места общего пользования.

3.2.10. Производить ремонтные работы с соблюдением требований и норм, установленных действующим законодательством, а также правилами, утверждаемыми на общем собрании собственников. Не производить работы по переустройству и перепланировке помещений с нарушением правил, принятых на Общем собрании собственников и являющихся обязательными для выполнения всеми собственниками помещений, а также с нарушением требований действующего законодательства.

3.2.11. По требованию Управляющей компании предоставлять последние копии правоустанавливающих документов на занимаемое помещение. Предоставление документов осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения собственником соответствующего запроса.

3.2.12. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:
о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.); о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязательность внесения платы Управляющей компании за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора; об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, для расчета размера оплаты жилых помещений и коммунальных услуг, в случаях, предусмотренных действующим законодательством; об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств 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); о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения; о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.2.13. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования: производить переустройство и (или) перепланировку Помещения только после получения разрешения в установленном законом порядке, с обязательным уведомлением Управляющей компании о начале производства работ; не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя; не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу Многоквартирного дома; за счет собственных средств привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение; не производить без согласования с управляющей компанией и уполномоченными согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома; не ограждать межквартирные холлы и коридоры, не устанавливать ограждающие конструкции (стены, двери, запирающие устройства и пр.), не организовывать кладовые в местах общего пользования; самовольно не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), а также демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия; несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, а также не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.2.14. Своевременно информировать управляющую компанию о смене собственника помещения и предоставлять в управляющую компанию необходимые документы. Собственник при отчуждении помещения обязан проинформировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До регистрации перехода права собственности на жилое помещение обязанность по оплате услуг сохраняется за прежним Собственником.

4. Права сторон

4.1. Управляющая компания вправе:

4.1.1. Принимать плату за жилищно-коммунальные услуги, предоставляемые в рамках настоящего Договора, от Собственников, арендаторов или иных пользователей помещением в МКД, поступивших по лицевого счёту помещения, принадлежащего Собственнику.

4.1.2. Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.3. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение, работников или представителей Управляющей компании (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.

4.1.4. Требовать от виновных лиц (в том числе собственников) возмещения расходов Управляющей компании по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения указанными лицами какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая компания обращается за принудительным взысканием расходов в суд с возложением на виновное лицо всех судебных издержек.

4.1.5. 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.

4.1.6. 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.

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

4.1.8. В случае нарушения собственниками и/или пользователями помещений условий, предусмотренных п. 3.2.4.6., а также незаконного использования общего имущества собственников, требовать устранения указанных нарушений, в том числе и в судебном порядке.

4.1.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

4.1.10. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Прейскуранте, утвержденного Исполнителем и размещенного на сайте Исполнителя (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

4.1.11. Осуществлять самостоятельно либо совместно с председателем Совета многоквартирного дома контроль за выполнением Собственником и (или) проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, обнаружившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

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

4.1.13. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственниками (Пользователями) помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

4.1.14. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Собственнику оплату по поверке ИПУ.

4.1.15. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в помещении Собственника при нарушении технических регламентов проведения таких работ.

4.1.16. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате невыполнения Собственником условий настоящего Договора.

4.1.17. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование отдельным собственникам помещений или третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК РФ.

4.1.18. Выставлять собственникам расходы на неотложные работы и услуги, не предусмотренные настоящим Договором, если невыполнение указанных работ (неоказание услуг) может повлечь за собой угрозу безопасной эксплуатации дома, здоровью и жизни людей; возникновения аварийной ситуации или выхода из строя оборудования, входящего в состав общего имущества, а необходимость производства работ (оказания услуг) обусловлена предписаниями органов государственной власти или решением суда.

4.1.19. В случае заключения договора управления с собственниками МКД, который находился ранее в управлении другой управляющей организации (либо ТСЖ), истребовать денежные средства, аккумулированные по статье «Текущий ремонт».

4.1.20. Самостоятельно, в целях эффективного исполнения условий Договора, определять очередность, объем, сроки и порядок проведения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, если такое изменение не ведет к снижению качества.

4.1.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2 Собственник вправе:

4.2.1. Требовать от Управляющей компании выполнения своих обязательств по Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.3. Предъявлять Управляющей компании претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора.

4.2.4. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ, изменения размера платы за услуги и работы по настоящему договору при предоставлении услуги работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.2.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в случае, если управляющая компания выступает Исполнителем коммунальных услуг.

4.2.6. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении Договора в соответствии с п. 3.1.19 Договора.

4.2.7. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Исполнителю не позднее 23 числа текущего месяца, путем передачи сведений: через личный кабинет жителя системы «Квадо», при оплате ЖКУ через терминалы Сбербанка.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

5.1. Цена Договора определяется общей стоимостью работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в год, приведенной в приложении № 4 к Договору и определенной решением общего собрания собственников помещений в МКД. Стороны признают данную стоимость экономически обоснованной и не подлежащей уменьшению посредством вынесения на общее собрание собственников соответствующего вопроса по инициативе собственников без согласования с управляющей компанией.

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

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными на Общем собрании собственников, согласно Приложению № 4 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей компанией в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")

5.4. Размер платы за услуги, указанные в п. 5.3. Договора, может быть изменен в одностороннем порядке на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти, определяющих тарифы на соответствующие услуги. Об изменении тарифов и цен Управляющая компания уведомляет Собственника в порядке, установленном настоящим Договором. Изменения действуют со дня вступления в законную силу и не требуют внесения изменения в договор управления, а также согласования общего собрания собственников дома.

5.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.6. Оплата Собственниками помещений оказанных услуг по Договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставленного Управляющей компанией платежного документа (квитанция – для граждан, счет на оплату и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставленном счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с требованиями законодательства.

5.7. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются Собственником помещения в многоквартирном доме Управляющей компании в период с 18 по 23 число расчетного месяца.

5.8. Управляющая компания ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым, производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Собственником по Договору, и направляет Собственнику платежный документ, в котором, в том числе, указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по Договору.

5.9. Собственник помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносит плату за управление, содержание и ремонт помещения, и плату за предоставление коммунальных услуг, в соответствии с выставленным Управляющей компанией платежным документом.

5.10. По мере возникновения непредвиденных расходов, обусловленных требованием действующего законодательства, не включенных в оплату по Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий Договора Управляющая компания производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой. О необходимости несения таких расходов Управляющая компания 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. Вышеуказанные расходы распределяются между собственниками МКД пропорционально принадлежащей собственнику площади к общей площади мкд, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным графиком производства работ и Актами выполненных работ.

5.11. 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.

5.12. В случае внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за определенный 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.

5.13. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги (п.11 ст.155 ЖК РФ). При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

5.14. Размер платы за жилищные услуги (управление, содержание общего имущества, текущий ремонт) установлен на период действия Договора, начиная с первого числа месяца, следующего за датой утверждения его условий на ОСС, с ежегодным индексированием. По истечению года, с даты установления решением ОСС размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, Управляющая организация вправе изменять размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества не чаще одного раза в календарный год в порядке, установленном Договором, в том случае, если не позднее второго квартала текущего года Собственниками не будет проведено ОСС по утверждению изменений в размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, или будет проведено ОСС, на котором не будет принято решение по утверждению новых тарифов, Управляющая организация оставляет за собой право проиндексировать размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД на коэффициент инфляции. В случае проведения индексации размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД будет равен произведению действующего размера платы на утверждаемый Федеральной службой государственной статистики индекс потребительских цен на услуги (жилищные), являющийся официальной статистической информацией, характеризующей инфляционные процессы в стране и публикуемой на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстат) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет за предыдущие 12 месяцев. При этом ежегодное оформление решениями ОСС помещений в многоквартирном доме изменений размера платы за содержание и ремонт общего имущества не требуется.

5.15. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчет размера платы за помещение и/или платы за коммунальные услуги на основании обращения собственника в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.16. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с ч. 9.2. ст. 156 ЖК РФ по показаниям такого прибора учета, а при его отсутствии в соответствии с ч. 9.3. ст. 156 ЖК РФ.

При этом объем коммунальных ресурсов в размере превышения объема коммунального ресурса, предоставленного на цели содержания общего имущества, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, предоставленного на цели содержания общего имущества, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

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

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст. 161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

6.2. Управляющая компания несет ответственность перед Собственником за убытки, причиненные Собственнику в период управления многоквартирным домом в результате своих виновных действий или бездействий в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае нарушения Собственниками помещений сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания в соответствии со ст. 155 ЖК РФ, начисляет Собственнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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 РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

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

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение, либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К таким обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, наводнения, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору, и др. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении/прекращении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору. Сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют указанные в настоящем пункте обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания. Договор заключен сроком на 3 (три) года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

7.2. 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.

7.3. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Стороной такого требования.

7.4. Решение об изменении и/или расторжении Договора принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Изменение или расторжение Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

7.5. В случае принятия общим собранием собственников решения о досрочном расторжении Договора в соответствии с гл. 29 Гражданского кодекса РФ Управляющая компания:

7.5.1. вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по Договору понесенных до момента расторжения Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей компании, при этом обязательства Собственника по Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

7.5.2. обязана в сроки, установленные действующим законодательством, после прекращения действия Договора передать техническую, и иную предусмотренную действующим законодательством документацию в отношении многоквартирного дома, в том числе и земельный участок и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей компанией на информационном стендах многоквартирного дома.

7.6. 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.

7.7. В случае переплаты Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

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

7.9.1 Если неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 3 (три) месяца.

7.9.2. Собственники изменили условия Договора в части предмета, цены, срока исполнения Договора в одностороннем порядке без учета предложений Управляющей организации, и такие условия являются неприемлемыми, кабальными для Управляющей организации

7.10. При достижении между Управляющей организацией и собственниками соглашения по досрочному расторжению Договора в случае, предусмотренном в пункте 7.9 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путем направления уведомления уполномоченному собственниками лицу и/или указанием на расторжение Договора в платежных документах. Собственники проводят общее собрание по вопросу избрания новой управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом. Договор прекращается с соблюдением правил пункта 2 статьи 200 ЖК РФ.

7.11. В случае изменения действующего законодательства, условия договора управления могут быть изменены Управляющей организацией, о чем собственники будут извещены путем размещения соответствующей информации на официальном сайте и информационном стенде в подъезде многоквартирного дома.

7.12. В случае отсутствия протокола разногласия, подписанного более 50% собственников помещений, в течение 10-ти дней с момента размещения информации, указанной в п.7.11 настоящего договора, условия договора считаются принятыми.

7.13. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

8. Порядок осуществления контроля за исполнением управляющей организацией ее обязательств

8.1. Собственники помещений в МКД осуществляют контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль за содержанием общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества, иными нормативными документами и условиями настоящего Договора.

8.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, состав которого утверждается на общем собрании собственников помещений, а при отсутствии Совета многоквартирного дома уполномоченным на то решением общего собрания лицом или Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

8.2.1. Получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ.

8.2.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

8.2.3. Требования от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверки полноты и своевременности их устранения.

8.2.4. Участия в осмотрах общего имущества в МКД, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.

8.2.5. В случаях если это не противоречит действующим правовым актам, техническим регламентам и т. п., лично присутствовать во время выполнения работ/оказания услуг Управляющей организацией, знакомиться с актами технического состояния МКД и при необходимости – подписывать такие акты. Информацию о присутствии Председателя Совета МКД или иного уполномоченного представителя собственников помещений в МКД Управляющая организация получает от совета МКД не позднее чем за 3 (три) дня до указанного события. Она должна содержать дату, время и место встречи.

8.3. Участие в приемке выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двустороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг осуществляется по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.

8.3.1. Управляющая организация уведомляет о предстоящей приемке работ Совет МКД, иное уполномоченное на то решением общего собрания собственников лицо или Собственниками в соответствии с их полномочиями.

8.3.2. Участие уполномоченного лица или Председателя Совета МКД в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе с учетом положений, касающихся техники безопасности.

8.3.3. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

8.3.4. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации.

8.4. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками, без вмешательства в ее финансово-хозяйственную деятельность.

9. Дополнительные условия

9.1. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из помещений многоквартирного дома, аварийной ситуации в отсутствие Собственника помещения, Управляющая компания, после получения информации об этом, обязана сообщить Собственнику по телефону, а Собственник обязан принять сообщение и обеспечить доступ представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде.

9.3. "Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров и направления претензий с целью достижения согласия по спорным вопросам. О проведении переговоров может заявить любая Сторона. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или Председателя Совета многоквартирного дома), а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы. Место проведения переговоров – Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Кудрово, Европейский пр., д.18, корп.1, пом.2-н (офис Управляющей организации), допустимо использование видеоконференцсвязи по согласованию между Сторонами." "В случае невозможности урегулировать спор путем переговоров любая из Сторон вправе прибегнуть к процедуре медиации в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2010 № 193-ФЗ и направить другой стороне предложение вступить в медиацию.

9.4 Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

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

вручение уведомления собственнику под расписку; путем направления собственнику(-ам) помещений (потребителям) заказного письма по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме; посредством направления телеграммы собственнику(-ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном Многоквартирном доме; путем включения в платежный документ собственника для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги текста соответствующего уведомления; одним из других способов уведомления, подтверждающим факт и дату его получения собственником; путем передачи собственнику уведомления посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование уведомляемого; телефонного звонка собственнику с записью разговора (телефонограмма); сообщения электронной почты; через личный кабинет собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ); на официальной странице Управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; передачи собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи (стационарный телефон); путем размещения сообщения на информационном стенде, расположенном в каждой парадной МКД по адресу: РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, г.Кудрово, проспект Европейский, дом 22.

Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя собственниками помещений в данном Многоквартирном доме; путем направления информационного сообщения на номер телефона или электронную почту собственника, указанные в разделе 13 настоящего договора. Дата, с которой собственник(-и) (потребитель(-и)) считается(-ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.7. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9.8. Порядок рассмотрения жалоб:

9.8.1. УК вправе не давать ответ на обращение Собственника, по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и адрес, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

9.8.2. В случае, если в обращении Собственника содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, УК вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Собственником по данному вопросу. О данном решении Собственник должен быть уведомлен.

9.9. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) Владелец является функционирование инженерных систем и коммуникаций объекта недвижимости в целом, содержание закреплённой придомовой территории. Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение Договора, подписанию не подлежат.

9.10. Стороны пришли к соглашению о недопустимости принятия решения на ОСС, без согласования с Управляющей организацией, об уменьшения (в сравнении с платой за предыдущие периоды) размера платы за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту.

10. Заключительные положения

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договорённости Сторон не имеют юридической силы.

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

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Во всем остальном, что не урегулировано условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11. Приложения

Приложение 1 - Состав общего имущества МКД;

Приложение 2 - АКТ эксплуатационной ответственности по жилым помещениям;

Приложение 2.1 - АКТ эксплуатационной ответственности по нежилым помещениям;

Приложение 3 - Перечень работ и услуг по договору управления;

Приложение 4 - Тарифы и цены на работы и услуги;

Приложение 5 - Согласие на обработку персональных данных;

12. Реквизиты и подписи сторон

ООО «ПЕРСПЕКТИВА КОМФОРТ»

Юридический адрес:

188691, Ленинградская обл.,

Всеволожский район, г. Кудрово,

пр. Европейский, д. 18, корпус 1, пом. 2-Н

Местонахождение:

188691, РФ, Ленинградская обл.,

Всеволожский район, г. Кудрово,

пр. Европейский, д. 22, 44Н

ИНН 4703144229, КПП 470301001

ОГРН 1164704054130

р/с 40702810300001001331

в АО БАНК «ОБЪЕДИНЕННЫЙ КАПИТАЛ»

к/с 30101810900000000826, БИК 044030826

Телефон для связи:

+7 (812) 493 79 83

E-mail: info@investorg-service.ru

Генеральный директор: Е.А. Садовнича

СОБСТВЕННИК:

(ФИО/наименование)

Паспорт (для физ.л.)/ОГРН ИНН (для юр.л.):

(Серия, номер, кем выдан, дата выдачи)

СНИЛС №

Адрес регистрации:

Адрес проживания:

Телефон для связи:

+7 ()

+7 (812)

E-mail:

@

(Подпись)

М.П.

!

(Подпись)

(Дата и номер документа, подтверждающего полномочия предс

!

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,
расположенного по адресу: РФ, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Кудрово, проспект Европейский, д. 22

Адрес дома: Всеволожский район, город Кудрово, Европейский проспект, дом 22

Серия, тип постройки:

Год постройки: - 2022

Количество этажей: - 23

Материалы фундаментов – монолит

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 2 шт., повысительно-насосные станции (ПНС) в количестве 2 шт., дренажные насосы в количестве 14 (ИТП и водомеры) шт.;
 - сети внутреннего противопожарного водоснабжения/водопровода (ВППВ), пожарные насосы, пожарные шкафы в комплекте, противопожарные повысительные насосные станции 2 шт.;
 - система водоотведения (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы;
 - тепловые сети, в том числе индивидуальные тепловые пункты (ИТП) – 8 шт.; теплообменники – 20 шт., насосы ГВС – 10 шт., насосы ЦО – 8 шт.; узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) – 8 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 – 29 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.
- Сведения о помещениях в многоквартирном доме, не являющихся общим имуществом:
- Количество жилых помещений - 1520 кв.
- Общая площадь жилых помещений (за исключением лоджий, балконов, веранд и террас) – 62 361,3 кв.м.
- Количество нежилых (коммерческих) помещений - 86 пом.
- Общая площадь нежилых помещений – 7 333,2 кв.м
- Количество машино-мест – 377 м-м.
- Площадь машино-мест – 5 266,40 кв.м.
- Количество кладовых – 8 шт.
- Площадь кладовых – 50,3 кв.м.

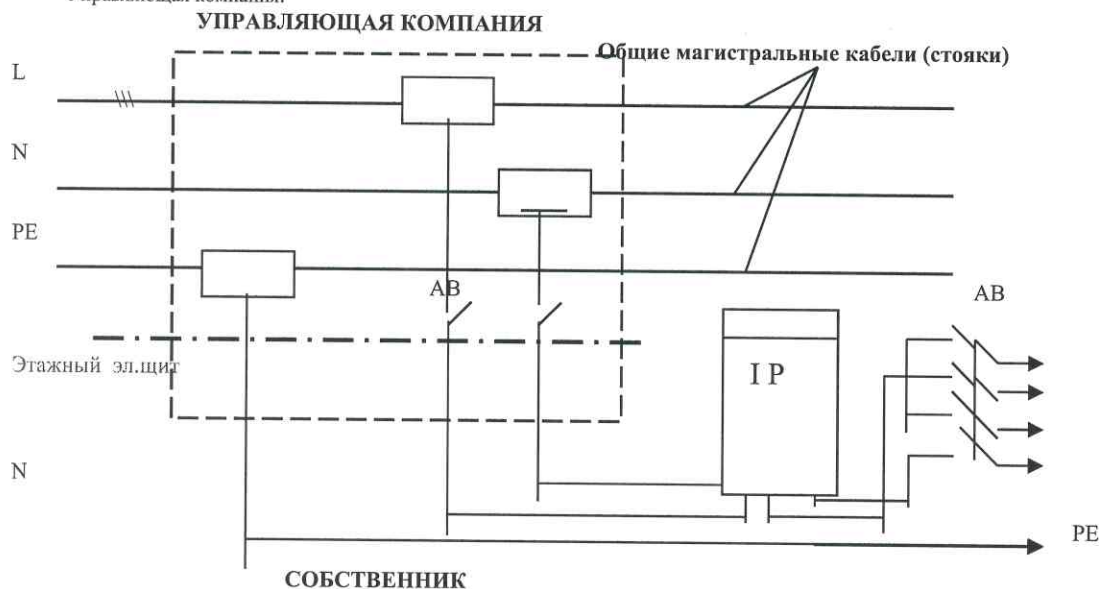
АКТ
эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: РФ, Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Кудрово, проспект Европейский, д. 22

1. Граница ответственности по электроснабжению:

С одной стороны: являются точки подключения фазных (L) и нулевого (N) проводов к отходящим контактам автоматического выключателя нагрузки в этажном электрическом щите и точка подключения заземляющего (PE) провода к клемнику заземляющих проводов в этажном щите.

Отходящие от точек подключения в Квартиру кабельные линии, электрооборудование и электрическая разводка внутри Квартиры обслуживается Собственником.

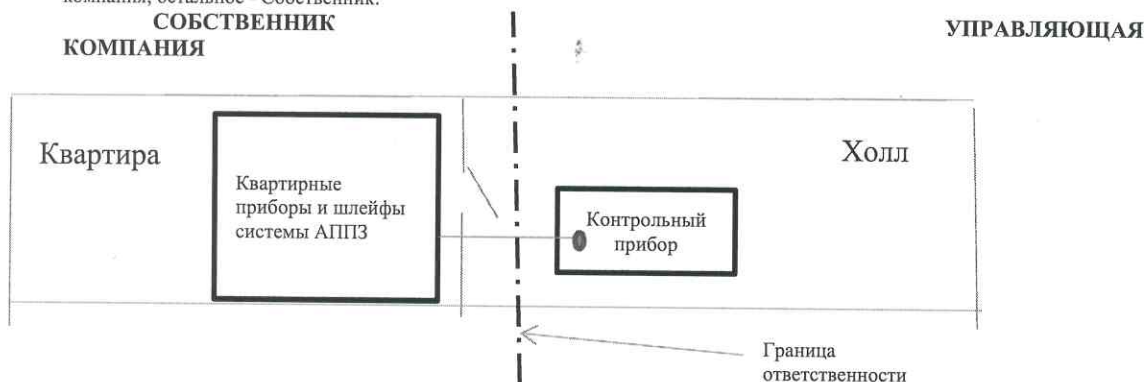
С другой стороны: кабели электроснабжения 0,4кВ, Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, этажные электрощиты обслуживает Управляющая компания.



Граница эксплуатационной ответственности
Граница этажного электрического щита
ИР – квартирный прибор учета электроэнергии
АВ – автоматический выключатель

2. Граница ответственности по системе АППЗ:

Точка подключения контрольного прибора Квартиры в этажном щите. Общедомовую систему АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное - Собственник.



3. Граница ответственности по системе отопления:

С одной стороны:

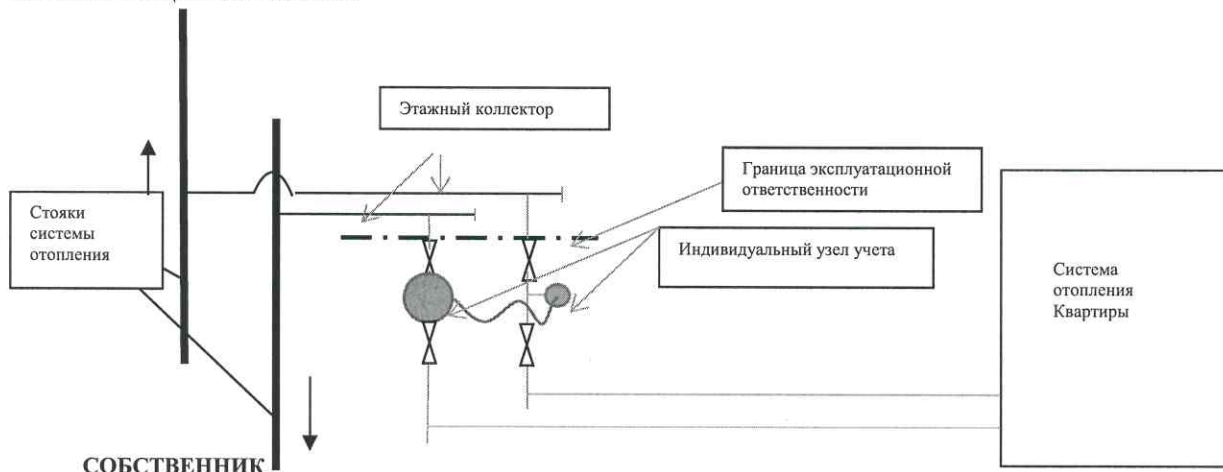
Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами этажного коллектора, идущими к помещению собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления Квартиры, Квартирный прибор учета тепловой энергии обслуживает Собственник.

С другой стороны:

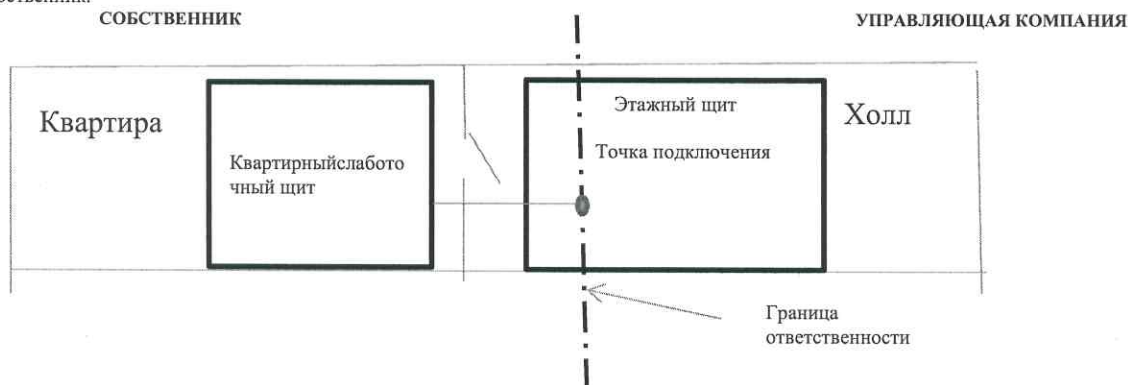
Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, этажные коллекторы до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ



4. Граница ответственности по слаботочным системам (Интернет, домофон, телевидение):

Точка подключения Квартиры в этажном щите. Общедомовую систему обслуживает Управляющая компания, остальное - Собственник.

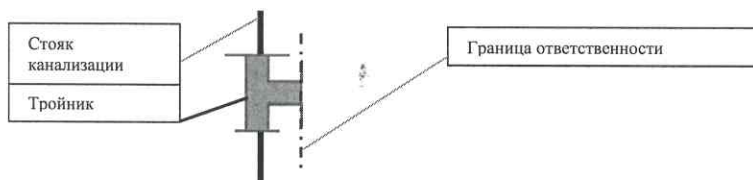


5. Граница ответственности по канализации:

С одной стороны: является точка присоединения отводящей трубы канализации Квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

С другой стороны: магистральные канализационные трубопроводы, тройники транзитных канализационных стояков и сами стояки до границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по канализированию, обслуживает Управляющая компания.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОБСТВЕННИК

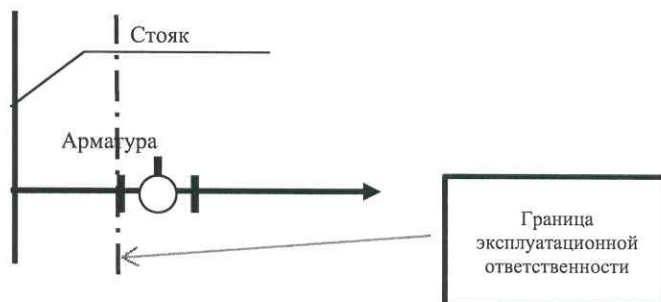


6. Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению:

С одной стороны: является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания. Всю водопроводную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

С другой стороны: по ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения. По ГВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СОБСТВЕННИК



7. Граница ответственности по системе вентиляции:

Границей эксплуатационной ответственности являются внутренняя поверхность стен в кухне и санузле в местах вывода вентиляции в квартиру.

С одной стороны: все вентиляционное оборудование в границах квартиры обслуживает Собственник.

С другой стороны: оборудование и коммуникации по другую сторону от стены, разделяющей Квартиру и МОП, общие магистральные коммуникации обслуживает Управляющая компания.

Граница эксплуатационной ответственности

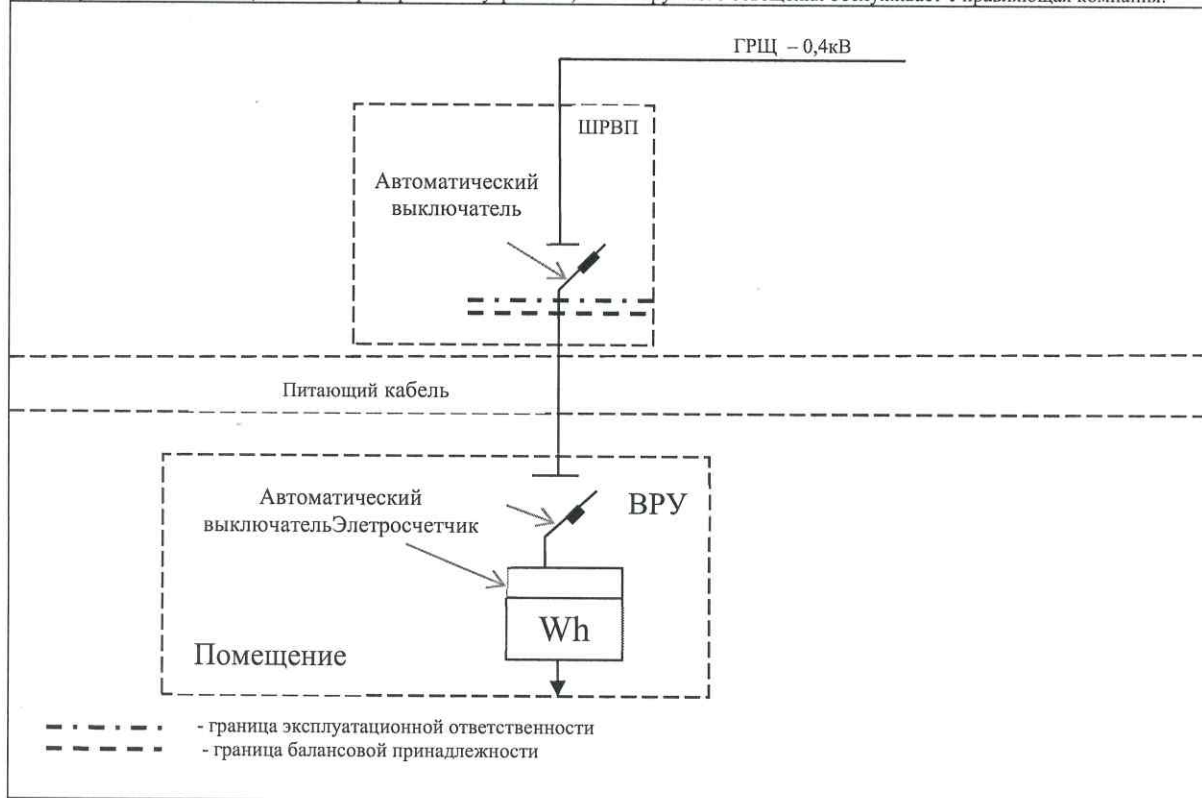


АКТ

эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся нежилых (коммерческих) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: РФ, Лен. обл., Всеволожский район, г. Кудрово, проспект Европейский, д. 22

1. Граница ответственности по системе энергоснабжения:

С одной стороны: являются точки подключения фазных (L) проводов к коммутационной аппаратуре в электрощите ГШРВП в электрощитовой (нижние клеммы автоматического выключателя) и точки крепления заземляющего (PE) и нулевого (N) проводов к соответствующим клеммам ГШРВП. Питающий кабель 0,4кВ, отходящие от точек подключения провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и пр.) обслуживается Собственником. С другой стороны: кабели электроснабжения 0,4кВ, Оборудование ГШРВП, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения обслуживает Управляющая компания.



Особые условия:

1. Управляющая компания и Собственник обязуются эксплуатировать находящиеся в их ведении оборудование в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ», ПТЭЭП и «Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок 2013г.», «Правилами пользования электрической и тепловой энергией», руководящими указаниями Ростехнадзора.

2. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании Собственника, последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.

3. За отказы и аварии на оборудовании, находящемся на балансе Собственника, а также за повреждение оборудования Управляющей компании, вызванное неправильными действиями персонала Собственника или повреждения оборудования Собственника, ответственность несет Собственник и учитывает эти случаи.

4. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования Управляющей компании и работ по подключению новых потребителей Управляющая компания за 3 дня предупреждает Собственника о предстоящем отключении для согласования с ним точной даты (дня и часа) перерыва в энергоснабжении. Если в пятидневный срок после получения предупреждения Собственник не согласует время перерыва в электроснабжении, Управляющая компания вправе самостоятельно установить время без дополнительного предупреждения Собственника. Для производства плановых работ по ремонту оборудования Управляющей компании, Собственник предоставляет возможность отключить свое оборудование 2 раза в год в дневное время рабочего дня, продолжительностью 8 часов каждое отключение.

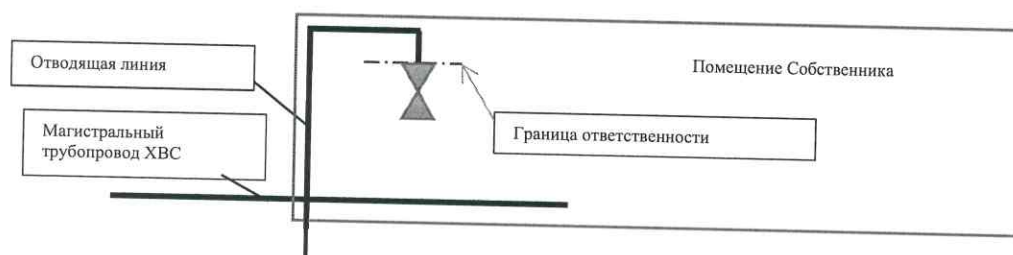
5. В аварийных случаях отключение Собственника производится без предупреждения.

6. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании Собственника, Управляющая компания выполняет отключения по предварительно поданной за 3 суток заявке Собственника.

7. Для ведения оперативных переговоров ежегодно составляются списки оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по ТБ, места их нахождения и номеров телефонов.

2. Граница ответственности по системе холодного водоснабжения:

С одной стороны: является точка присоединения расположенной в помещении Собственника запорной арматуры к отводящей линии магистрали водоснабжения. Магистральный водопровод, отводящую линию обслуживает Управляющая компания. Первое расположенное от магистрали соединение и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает Собственник. С другой стороны: по ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.



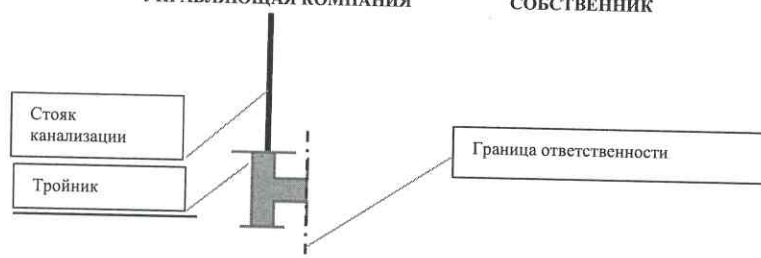
3. Граница ответственности по системе водоотведения:

С одной стороны: является точка присоединения отводящей трубы канализации нежилого помещения к тройнику магистрали домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

С другой стороны: граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по канализированию. Магистральные канализационные трубопроводы, тройники канализационных магистралей обслуживает Управляющая компания.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОБСТВЕННИК

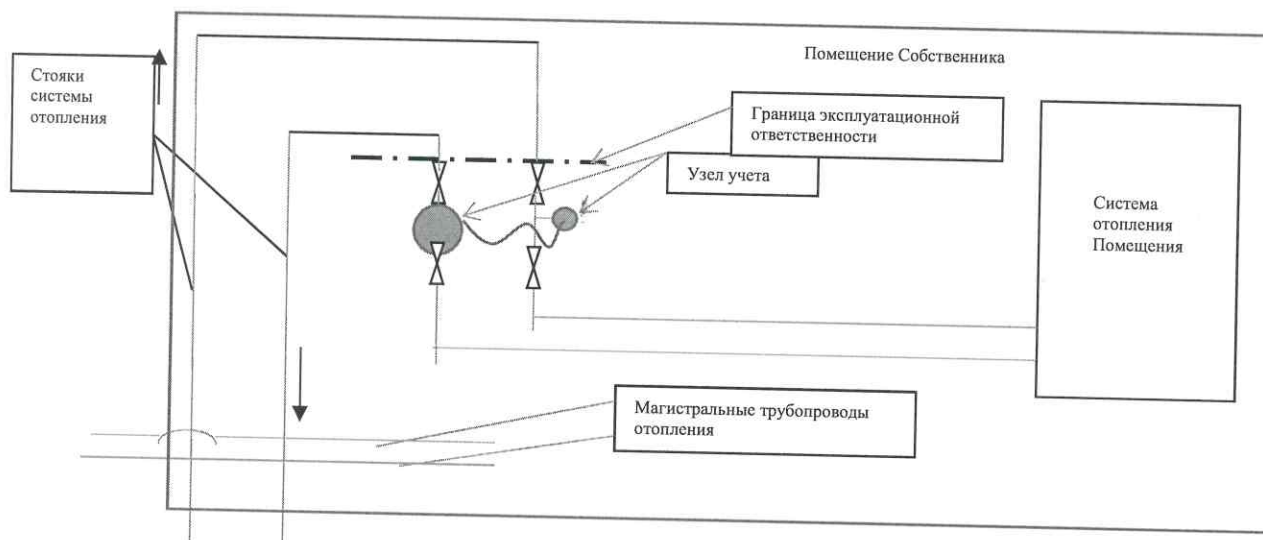


4. Граница ответственности по системе отопления:

С одной стороны: являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами стояков отопления, идущим к помещению Собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления, индивидуальный прибор учета тепловой энергии помещения обслуживает Собственник.

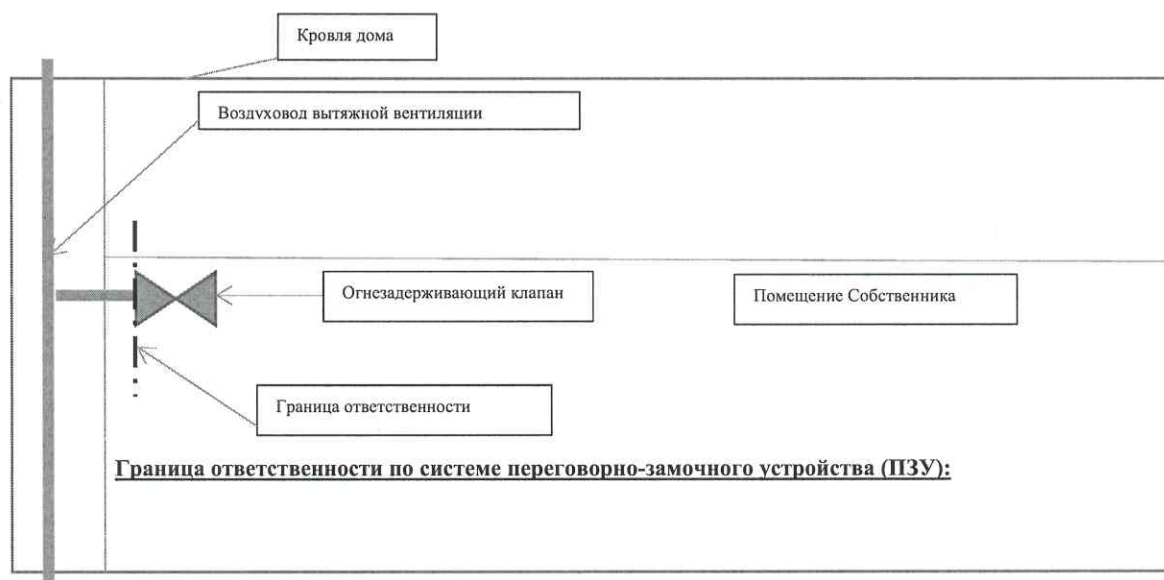
С другой стороны: граница эксплуатационной и балансовой ответственности между эксплуатирующей ИТП организацией и Управляющей компанией по договору эксплуатации. Оборудование ИТП, коллекторы отопления, запорная арматура до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



5. Граница ответственности по системе вентиляции:

С одной стороны: являются точки соединения огнезадерживающего клапана с подводящим воздуховодом, идущим к помещению Собственника.

С другой стороны: воздуховод вытяжной вентиляции, проходящий от кровли до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



Точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

6. Граница ответственности по системе радиовещания:

Точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

7. Граница ответственности по системе АППЗ:

Система АППЗ Помещений является автономной и обслуживается Собственником самостоятельно или Управляющей компанией по отдельному договору.

**Перечень работ и услуг
по содержанию, текущему ремонту общего имущества дома и управлению**

1. Содержание общего имущества в многоквартирном доме

включает работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг в отношении отдельно поименованных в настоящем приложении систем.

В рамках технического обслуживания проводятся общие (осмотр оборудования в целом), а также частичные (осмотр отдельных элементов) осмотры в установленные действующим законодательством сроки. Частичный осмотр горячего и холодного водопровода, системы центрального отопления на предмет целостности и герметичности соединений, подтягивание креплений трубопроводов, запорной арматуры и оборудования осуществляется ежедневно. Частичный осмотр электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, осуществляется ежеквартально.

Работы, выполняемые по результатам технических осмотров: устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации и центрального отопления; устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.

Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период: проверка работоспособности на пролив ливневых воронок на кровле; расконсервирование и ремонт поливочной системы; консервация системы центрального отопления.

Работы, выполняемые при подготовке жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период: утепление трубопроводов подвальных помещений; промывка и опрессовка системы центрального отопления.

Работы, выполняемые по результатам частичных осмотров: уплотнение сонов; ревизия внутренней канализации общего назначения; ревизия креплений трубопроводов, лотков и лежаков; мелкий ремонт теплоизоляции; смена перегоревших электроламп на МОП; устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

В рамках технического обслуживания общих строительных конструкций проводятся осмотры следующего имущества: фундаменты и стены подвалов, стены (стены, отделка фасадов, козырьки), перекрытия, полы, перегородки, технические помещения, места общего пользования (МОП), крыши, водоотводящие устройства, окна, двери, лестницы, аварийные выходы, калитки. Проводятся специальные мероприятия по контролю состояния металлических закладных деталей, защите конструкций и трубопроводов от коррозий.

Работы, выполняемые в отношении фундамента: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

Работы, выполняемые в подвалах: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примысков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опоры железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на кровле; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек (при наличии); проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождей и талых вод; проверка и при необходимости очистка элементов кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений герметичности водосточков; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и козырьков над входами в здание, в подвалы; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок: выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки: проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка состояния основания, поверхностного слоя.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций. Устранение неисправностей, восстановление и ремонт проводятся в рамках текущего ремонта общего имущества.

2. Аварийное и диспетчерское обслуживание

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация аварий во внутридомовых инженерных сетях. Восстановление функционирования внутридомового оборудования и сетей производится исходя из требований правил предоставления коммунальных услуг. Ликвидация аварийной ситуации: ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Управляющей компанией, осуществляется Управляющей компанией в рамках аварийного обслуживания; в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Управляющей компании, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Собственника осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время. Диспетчерское обслуживание обеспечивается наличием в доме 1-го поста диспетчера круглосуточно; информирование жителей об отключении энергоресурсов, чрезвычайных ситуациях, сроках проведения общих собраний и т.п. по телефону или внутренней связи; прием и обработка заявок от жителей; круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской системы; осуществление первичного контроля технического состояния объекта; координация работы плановых и аварийных бригад; центр приема всех заявок и аварийных сигналов, в том числе по сигналам из технических помещений и лифта и сигналам охранных систем.

3. Эксплуатация инженерных систем и оборудования

Услуга эксплуатация инженерных систем и оборудования МКД включает работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, оказываемые с привлечением сторонних специализированных подрядчиков, в соответствии с действующими Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, за исключением работ и услуг, отдельно поименованных в отдельных. В частности: техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС): поддержание в работоспособном состоянии системы; контроль наличия сигналов; проведение инструктажа диспетчерского персонала; устранение неисправностей по заявкам диспетчеров за исключением случая повреждения в результате хищений, пожара, аварий, происшедших не по вине собственников/владельцев помещений, иных лиц.

Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, общих узлов учета тепловой энергии: настройка и корректировка режимов системы автоматического регулирования, (электронного контроллера, щита электроуправления регулирующими клапанами, датчиков температуры и давления, а также регуляторов прямого действия), теплотехнического и насосного оборудования, с целью оптимизации режимов теплопотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха; подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП – один раз в год; проведение внешнего осмотра, гидравлических испытаний, запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а также подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительных клапанов, на требуемое значение по давлению срабатывания – один раз в год; демонтаж приборов КИП, для проведения очередной метрологической проверки с последующим монтажом на место установки – один раз в год; проведение профилактических мероприятий, по подготовке к работе комплекта приборов УУТЭ в межотопительный период в соответствии с инструкциями по эксплуатации – один раз в год; контроль сроков действия межповерочного интервала комплекта приборов УУТЭ – один раз в месяц; демонтаж приборов УУТЭ для проведения очередной метрологической проверки, с последующим монтажом по месту установки и пусконаладочными работами; при обнаружении неисправности или отказа оборудования ИТП, УУТЭ, осуществление всех необходимых мер для восстановления их работоспособности на месте, либо демонтаж их для ремонта на заводе изготовителе или в организации имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования; сопровождение в период ремонта, производство монтажа на место установки и электромонтажа, с запуском в работу; ревизия, ремонт запорно-регулирующей арматуры; промывка первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников, в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации; считывание регистрируемых параметров с тепловычислителей, формирование отчетов о теплопотреблении, по установленной форме; производство корректировок отчетных форм базы данных УУТЭ и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами; внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, насосов, приемно-контрольных приборов, на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах; контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов; контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования; контроль основного и резервного источников питания и автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно; проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования; проведение анализа работоспособности оборудования, входящего в состав ИТП, УУТЭ, а при необходимости выдача рекомендаций по оптимизации режимов теплопотребления; корректировка режимов работы системы автоматического регулирования на основе принятого решения с целью оптимизации режимов теплопотребления здания, в зависимости от температуры наружного воздуха; обслуживание электрооборудования; ведение технической документации.

Техническое обслуживание системы вентиляции нежилых помещений, автостоянки.

Ежеквартально: проверка состояния и натяжения приводных ремней вентиляторов, при необходимости регулировка, замена; проверка шкивов электродвигателя и вентилятора на износ, параллельность друг другу; проверка потребляемого тока электродвигателя вентилятора на соответствие паспортным данным установки; проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации; проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики); проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора; проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной аппаратуры; проверка элементов автоматизации расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроллеры – внешний осмотр, проверка корректности регулирования); замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации; проверка наличия дисбаланса межфазового напряжения;

Ежегодно: проверка уплотнительных лент и крепежных изделий корпуса вентиляционного агрегата; очистка корпуса вентиляционного агрегата; проверка плотности закрытия входных заслонок, при необходимости очистка механизмов, регулировка; проверка степени загрязнения оребрения жидкостного теплообменника при необходимости очистки; проверка работы реле защиты от обмерзания теплообменника в начале зимнего периода (при наружной температуре воздуха +2 ч +50С закрытие подачи горячей воды); проверка состояния рабочего колеса вентилятора (при необходимости произвести очистку); проверка антивибрационных креплений вентилятора.

Техническое обслуживание системы контроля загазованности автостоянки: контроль технических параметров системы; устранение неполадок по результатам технических осмотров.

Обслуживание общедомовых приборов/узлов учета

Эксплуатация общедомовых приборов учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды: контроль технического состояния работоспособности оборудования; работы по снятию для направления в поверку и замене неисправного, либо в прошедшего поверку прибора учета; проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации; текущий ремонт: замена прокладок, батареек, замена крепежа, антенн, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.

4. Содержание и ремонт лифтов: техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; аварийное обслуживание лифтового оборудования; ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

5. Санитарное содержание мест общего пользования

Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования.

Виды работ	Периодичность
Мытье пола кабины лифта	6 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю, по необходимости
Мытье входных групп, лифтовых холлов нижних этажей, лестничных площадок и маршей нижних этажей	6 раз в неделю
Мытье этажных и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
Мытье входных и межэтажных дверей	1 раз в неделю
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю
Пылеудаление со стен	1 раз в полгода
Мытье окон МОП	1 раз в год
Уборка ГРЩ	2 раза в год
Уборка ИТП	2 раза в год
Уборка технических помещений дома, технических помещений паркинга	2 раза в год
Уборка и мытье крылец	по необходимости

Санитарное содержание придомовой территории.

Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период	
Ручное подметание/сдвигание свежеснегавшего снега	3 раза в сутки в дни снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка	1 раз в сутки во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Уборка контейнерных площадок, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
Очистка территорий от наледи и льда	6 раз в неделю
Очистка урн	6 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	2 раза в сезон
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков/в дни с осадками, уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	6 раз в неделю
Поливка территории (тротуаров)	по необходимости
Уборка газонов, очистка урн	6 раз в неделю
Выкашивание газонов и уборка скошенной травы	3 раза в сезон
Очистка газонов от опавшей листвы, веток	3 раза за сезон
Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
Протирка указателей улиц и номеров	4 раз в сезон
Помывка урн в теплый сезон	4 раза в сезон
Прочистка ливневой канализации	по необходимости

Очистка кровли от наледи.

Очистка кровли от наледи	с 01.11. по 31.03. по мере необходимости
--------------------------	--

Уборка паркинга и лифтовых холлов паркинга.

Вид уборочных работ	Периодичность
подметание, мытье	3 раза в неделю

6. **Озеленение территории, газонов, содержание цветников, зеленых насаждений:** обеспечение озеленения газонов, замена отцветшего газона; перекопка почвы, посадка и посев цветочных растений и зеленых насаждений, прополка цветников с рыхлением почвы, полив цветников и зеленых насаждений; очистка цветников от отцветших стеблей цветочных растений, вывоз зеленой массы с погрузкой вручную.

7. **Поставка коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества**

Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроэнергия, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

8. **Текущий ремонт**

Текущий ремонт общего имущества (плановый и непредвиденный) – ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей общего имущества, возникающих в процессе эксплуатации.

9. **Управление МКД**

организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества дома и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг; организация осуществления содержания, сохранения и приращения общего имущества; осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем, обеспечение надлежащего содержания общего имущества; заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличия лицензии или иного специализированного разрешения; организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками; ведение претензионной работы с поставщиками; осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев Помещений в доме задолженности по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, иных обязательных для владельцев помещений платежей; в случае необходимости организация проведения общего собрания собственников помещений; управление персоналом, осуществляющим обслуживание дома; взаимодействие по вопросам обслуживания и управления домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством; подготовка информирования собственников, размещение объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления; подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений; организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов; ведение финансовых расчетов с контрагентами; расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги с момента получения ими помещений по актам приема-передачи, изготовление квитанций, доставка квитанций на дом до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений.

10. **Обслуживание АППЗ**

Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации, действующей на жилые и нежилые помещения, а также пожарной сигнализации автостоянки: выполнение необходимых операций для поддержания работоспособного состояния системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в Российской Федерации, в т.ч. осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

11. **Обслуживание систем видеонаблюдения**

Техническое обслуживание системы видеонаблюдения жилой и нежилой части Дома, автостоянки: проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания; текущий осмотр и проверка один раз в неделю; техническое диагностирование неисправности; ремонт оборудования; прием заявок от Собственника круглосуточно; оперативный выезд специалиста по заявке.

12. **СодержаниеСКУД/ворот /калиток**

прием заявок от владельцев помещений круглосуточно; оперативный выезд специалиста по заявке; техническое диагностирование неисправности; восстановление оборудования; текущий осмотр и проверка по согласованному графику.

В стоимость обслуживания не входят работы по устранению неисправностей, возникших в случае механических, химических, электромеханических или электрических повреждений и хищений;

Обслуживанию не подлежит оборудование, дополнительно установленное владельцами помещений (дополнительное этажное или оборудование помещения). Техническое обслуживание ворот на территории многоквартирного дома, ворот паркинга:

Еженедельно: проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц; осмотр состояния оборудования и целостности механизмов.

Ежеквартально: проверка состояния механического привода оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка; проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации оборудования; проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной и защитной аппаратуры привода оборудования; проверка корректности срабатывания приводов оборудования от брелока дистанционного управления; проверка состояния приводных механизмов движения оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.

По необходимости: оперативный выезд специалиста для проверки и диагностика причин неисправностей в работе механизмов и выполнение работ по их устранению.

13. **Коммунальные услуги*** (в случае отсутствия или отмены решения о прямых договорах)

Предоставление следующих видов коммунальных услуг: холодное водоснабжение помещений Собственника; горячее водоснабжение помещений Собственника; отопление (тепловая энергия) помещений Собственника и мест общего пользования; электроэнергия на освещение мест общего пользования и оборудования. обращение с твердыми коммунальными отходами (Обязанность по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами наступает при наличии заключенного соглашения между органом исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и утвержденного единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории соответствующего субъекта Российской Федерации).

14. Охрана * (в случае принятия решения собственниками)

С целью обеспечения безопасности и сохранности общего имущества, контроля доступа на объект, а также поддержания порядка в местах общего пользования осуществляется услуга охраны, которая оказывается посредством привлечения специализированной охранной организации, в т.ч. посредством видеонаблюдения на следующих основных условиях:

- охрана общего имущества осуществляется с привлечением соответствующей организации, имеющей разрешение заниматься таким видом деятельности;
- обеспечение круглосуточной охраны общего имущества объекта от преступных и иных незаконных посягательств на него осуществляется силами постов охраны;
- контроль доступа на дворовую территорию посетителей и автотранспортных средств, согласно списку, предоставленному в управляющую компанию и сформированному на основании заявлений владельцев/собственников помещений, правообладателей помещений, а также служб доставки

ТАРИФЫ И ЦЕНЫ НА РАБОТЫ И УСЛУГИ

№ п/п	Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом по адресу: РФ, Ленинградская область, Всеволожский район, г.Кудрово, проспект Европейский, дом 22	Единицы измерения	Жилые помещения	Встроенные нежилые помещения	Машино-места	Встроенные кладовые
1	Аварийно-диспетчерская служба и ТО сис-м дисп.	руб/м² в месяц	4	4	4	4
2	Содержание и ремонт системы АППЗ нежилое/ машино-место/ кладовка	руб/м² в месяц	-	9,74	9,74	9,74
3	Содержание и ремонт системы АППЗ жилое	руб/м² в месяц	0,4	-	-	-
4	Содержание лифтов	руб/м² в месяц	3,1	3,1	3,1	3,1
5	Содержание общего имущества жилое	руб/м² в месяц	14,26	14,26	8,3	14,26
6	Содержание придомовой территории и зем.участка	руб/м² в месяц	5,3	10,28	5,3	5,3
7	Управление МКД	руб/м² в месяц	3	3	3	3
8	ТО и экс-ция ОДПУ ком.услуг	руб/м² в месяц	0,99	0,99	0,99	0,99
9	Обслуживание ПЗУ	руб/м² в месяц	0,38	-	1,38	1,38
10	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб/м² в месяц	0,72	0,72	0,72	0,72
11	Текущий ремонт	руб/м² в месяц	7,52	7,52	7,52	7,52
12	Помывка фасадного остекления	руб/м² в месяц	1,96	1,96	-	-
13	Уборка МОП паркинга	руб/м² в месяц	-	-	11,66	-
14	Озеленение территории*	руб/м² в месяц	2,05	2,05	2,05	2,05
15	Охрана *	руб/м² в месяц	4,6	4,6	4,6	4,6
ИТОГО			48,28	62,22	62,36	56,66
16	Коммунальные услуги		Тариф устанавливается на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти. Весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения			
17	Прочие услуги					
17.1	Радио	Рублей/точка	В соответствии с тарифами провайдера			
17.2	Телевидение	Рублей/точка	В соответствии с тарифами провайдера			

*В случаи принятия решения собственниками МКД

Собственник:

_____/_____/_____
! !

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника/Пользователя и является оператором персональных данных.

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

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные, а также взносов на капитальный ремонт, если их начисление производит управляющая организация, и иные услуги, оказываемые по Договору;
 - подготовкой, печатью и доставкой Собственникам/Пользователям платежных документов, при этом доставка платежных документов осуществляется в открытом виде путем размещения их в почтовые ящики, а при их отсутствии – в дверь помещения Собственника;
 - приемом Собственников/Пользователей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи, решения иных вопросов, связанных с исполнением договора управления;
 - созданием и ведением базы данных о собственниках в рамках договора управления;
 - ведением учётной и технической документации по МКД (в том числе электронных паспортов);
 - ведением претензионной (досудебной) и (или) судебной работы, направленной на снижение задолженности Собственников/Пользователей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору;
 - с исполнением Управляющей организацией обязанности по размещению необходимой информации в ИТС «Интернет» в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ, Федерального закона от 21.07.2014 No209-ФЗ «О ГИС ЖКХ»;
 - информированием Собственников/Пользователей о ходе выполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления;
 - иные цели, связанные с исполнением Договора, и иных требований законодательства РФ.
- В состав персональных данных Собственники/Пользователи, подлежащих обработке, включаются:
- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.);
 - паспортные данные;
 - адрес регистрации, адрес места жительства;
 - семейное положение, статус члена семьи;
 - наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;
 - сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно об иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
 - размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. размер задолженности);
 - контактные телефоны,
 - адрес электронной почты.

Собственник помещения дает Управляющей организации право на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), передачу (предоставление, доступ), удаление, уничтожение персональных данных, в том числе передачу персональных данных для изготовления квитанций, производства расчетов, приема и обработке платежей в специализированные организации (платежным агентам), для ведения работы, направленной на снижение задолженности Собственников-Пользователей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, для выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

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

Хранение персональных данных Собственника/Пользователя осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности.

Собственник:

_____/_____
!