

Договор

управления многоквартирным домом

г.Кудрово «__» _____ 20 2 _ г.

ООО " ПЕРСПЕКТИВА КОМФОРТ " в лице генерального директора Куликова Никиты Александровича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем « *Исполнитель* », с одной стороны, и

_____ ,
являющ _____ собственником(ами) помещения № _____ , в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область , Всеволожский район, город Кудрово, Европейский проспект, дом 1 8, корпус 2 или представитель собственника в лице _____ , действующего на основании _____ ,

или лицо, принявшее помещение на основании _____ ,
именуем _____ в дальнейшем « *Заказчик* » , с другой стороны, при совместном упоминании - « *Стороны* » , заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту – Общее имущество) , решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего договора, является: Ленинградская область, Всеволожский район, город Кудрово, Европейский проспект, дом 18, корпус 2 .

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ.

1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора , если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Все заголовки, используемые в тексте настоящего Договора, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по осуществлению в пользу Заказчика следующих действий, работ и услуг:

Организация содержания, текущего ремонта и управления общим имуществом многоквартирного Дома и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, , контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в т ом числе аварийное, инженерных сетей дома, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обслуживание объединенных диспетчерских систем, подготовка инженерных систем дома к сез онной эксплуатации, обеспечение условий для подключения к сет ям коммуникаций , обслуживание переговорно-замочн ых устройств , обслуживание тепловых пунктов, коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, лифтов и другие виды услуг и работ, определено не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления Домом в соответствии с Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 и от 03.04.2013 г. № 290 .

Обеспечение Заказчика коммунальными услугами, действуя при этом от своего имени , но в интересах и за счет Заказчика, организация оплаты собственниками помещений многоквартирного дома (пользователями и иными плательщиками) коммунальных услуг, путем расчета Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Заказчиком, аккумуляции денежных средств собственников (пользователей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем с организациями – поставщиками коммунальных услуг (Ресурсоснабжающими организациями) , за исключением случаев, ко г да собственниками помещений многоквартирного дома принято решение о внесении собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме платы за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям

1. Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить услуги Исполнителя в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, а также произвести оплату на расчетный счет Исполнителя транзитных денежных средств, предназначенных для перечисления Исполнителем Ресурсоснабжающим организациям, и сумму вознаграждения Исполнителю за организацию оплаты коммунальных услуг путем перечисления транзитных денежных средств Заказчика Ресурсоснабжающим организациям.

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

3. Границей эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком является:

1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (включая оконный отлив) и входная дверь в помещение – входят в зону Заказчика .

2. по системе электроснабжения – точки крепления в этажном электрощите отвод ящ его фаз но го , нулевого, заземляющего проводов, проложенных к помещению Заказчика. Стояков ые кабели и автоматический выключатель в этажном электрощите обслуживает Исполнитель . От водящие провода от точек их крепления в этажном электрощите и внутреннюю электроустановку Помещения Заказчика , с подключенными к ней электроприборами, обслуживает Заказчик.

3. по системе холодного и горячего водоснабжения – первое резьбовое соединение на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк и ответвления от него до первого запорно-регулирующего крана обслуживает Исполнитель. Первый запорный регулировочный кран на ответвлении от транзитного стояка и внутриквартирную водопроводную сеть с установленными на ней санитарно-техническими приборами обслуживает Заказчик.

4. по системе водоотведения – место присоединения внутренней системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного канализационного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель. Внутреннюю систему водоотведения Помещения, с установленными на ней санитарно-техническими приборами обслуживает Заказчик.

5. по системе отопления – первое резьбовое соединение на ответвлении, отводящего и подводящего коллекторов, к внутренней системе отопления помещения Заказчика. Коллектора до первого резьбового соединения на ответвлениях обслуживает Исполнитель. Внутреннюю систему отопления помещения: кран, запорно-регулирующая арматура, индивидуальный прибор учета тепла, подводящие и отводящие трубы, внутриквартирную отопительную сеть с установленными приборами отопления обслуживает Заказчик.

6. по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к индивидуальному абонентскому устройству (если такое имеется), расположенному внутри Помещения. Основное оборудование ПЗУ обслуживает Исполнитель. Индивидуальное абонентское устройство обслуживает Заказчик.

7. по системе противопожарной защиты (АПЗ) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к первому тепловому датчику, расположенному в Помещении Заказчика. Основное оборудование АПЗ обслуживает Исполнитель. Тепловой и автономные дымовые датчики, расположенные внутри Помещения обслуживает Заказчик.

8. по системе коллективного приема телевидения (СКПТ) – точка крепления подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому до распределительной коробки в этажном слаботочном электрощите обслуживает Исполнитель.

9. по системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) - обслуживает Исполнитель.

10. по системе видеонаблюдения (в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установке системы) - обслуживает Исполнитель за исключением установок видеонаблюдения, установленных самостоятельно Заказчиками в своих Помещениях.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

1. Исполнитель обязан:

1. Принять полномочия по организации управления и содержания многоквартирного дома, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора:

- Обеспечить выбор Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Заказчика в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета (цели) настоящего Договора.

- Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Приложением № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

- В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома соответствующего решения – выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно, либо путем заключения договоров с подрядными организациями.

- Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных и прочих услуг.

- Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам.

- Начислять, осуществлять сбор и перерасчет платежей со всех собственников помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества.

1. Организовать предоставление Заказчику коммунальных услуг, возможность оплаты Заказчиком коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, путем:

- Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями;

- Расчета Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Заказчику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и Ресурсоснабжающими организациями, за исключением случаев, когда собственниками помещений многоквартирного дома принято решение о внесении собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме платы за все коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям;

- Контроля и требования исполнения Договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями;

- Установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения Ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.

1. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома с составлением соответствующих актов.

2. Готовить предложения Заказчикам на проведение дополнительных работ по содержанию и Текущему ремонту Общего имущества.

3. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества многоквартирного дома.

4. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном

действующим законодательством РФ.

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

2. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.

3. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

4. Организовать доступ в многоквартирный дом своими силами, либо путем привлечения иной организации, при условии, что привлечение такой организации было одобрено общим собранием Заказчиков многоквартирного дома

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

6. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

7. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.
8. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Заказчика, либо централизованно, при условии, что оказание такой централизованной услуги было одобрено общим собранием собственников многоквартирного дома.
9. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и расчета платежей Заказчикам за содержание, Текущий и Капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.
10. Добросовестно действовать в интересах Заказчика, в рамках полномочий, предоставленных Исполнителю по настоящему Договору.
11. При изменении размеров тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Заказчика путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или в платежных документах.

1. *Исполнитель* вправе:

1. Выполнять работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций). При этом Исполнитель несет всю ответственность за выполнение третьими лицами условий заключенных договоров.
2. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.
3. В случае образования задолженности Заказчика по настоящему Договору в сумме превышающей двух месячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных настоящим Договором.
4. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Заказчикам за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.
5. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Заказчиком, принимать от Заказчика и иных собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг (Ресурсоснабжающим организациям). Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Заказчика и собственников, и перечислять данные денежные средства Ресурсоснабжающим организациям. За осуществление данной услуги в размере, указанном в Приложении № 4, Заказчик оплачивает Исполнителю вознаграждение.
6. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения многоквартирного дома, и перечисления организациям-поставщикам коммунальных услуг Исполнителем средств за коммунальные услуги.
7. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.
8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета.
9. Принимать участие в общих собраниях собственников многоквартирного дома.
10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.
11. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора, в строгом соответствии с действующим законодательством РФ.
12. Принимать меры по взысканию задолженности с Заказчика по оплате за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ, а также оплате иных услуг, в том числе целевых взносов, одобренных решениями общих собраний собственников.
13. Представлять интересы Заказчика по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.
14. Инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Заказчиком при условии, что необходимость таких инвестиций была одобрена общим собранием Заказчиков в многоквартирном доме.
15. Использовать общее имущество вверенного многоквартирного дома исключительно в целях, определяемых настоящим Договором.

1. *Заказчик* обязан:

1. Передать Исполнителю полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.
2. Ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносить на расчетный счет Исполнителя плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.
3. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов, при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием собственников многоквартирного дома.
4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей компании в срок не позднее 20 (Двадцатого) числа текущего месяца.
5. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации индивидуальных приборов учета свыше срока очередной поверки расчет объема потребленного коммунального ресурса производится без учета показаний прибора учета в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора. При замене индивидуального прибора учета Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для оформления Акта ввода прибора учета в эксплуатацию.
6. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.
7. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.
8. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.
9. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Заказчику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.
10. В случае повреждения Общего имущества по вине Заказчика, последний обязан возместить причиненный ущерб, на основании Акта, составленного представителями Исполнителя и Заказчиком (представителем Заказчика), и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.
11. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего

имущества Заказчиков в многоквартирном доме. В том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Многоквартирного дома и прилегающем земельном участке, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, в т.ч. строительных, засоряющих канализацию. В случае засорения канализационной системы строительным, бытовым или иным мусором Заказчик несет солидарную ответственность за причинение вреда третьим лицам, а Исполнитель освобождается от ответственности.

Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 22.00 до 10.00, а также в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни до 12.00 часов.

В соответствии с п. 5.8.7. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и канализацией:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводы холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

1. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Исполнителя и при наличии согласования с органом местного самоуправления.

До начала производства выше указанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить исполнителю копии проектов с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома).

Производство указанных выше работ может осуществляться по рабочим дням с 10.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 11.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

1. Проводить следующие работы по изменению внешнего вида фасада многоквартирного дома:

• остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах Дома рекламных объявлений, информационных (рекламных) щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома только после получения соответствующего согласования с Исполнителем и уполномоченным органом исполнительной власти.

1. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.
2. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования дома.
3. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.
4. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.
5. Не парковать автотранспортные средства на следующих прилегающих территориях – на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами дома и т.п.
6. Не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.
7. Сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
8. Предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Заказчика на случай проведения аварийных работ.
9. В согласованное время допускать в помещение должностных лиц Исполнителя, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.
10. В период действия настоящего Договора не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим Исполнителям.
11. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество и оригинал для сверки.
12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
13. При прекращении права собственности на помещение Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя.
14. В целях исполнения настоящего Договора Заказчик дает свое согласие Исполнителю на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ

«О персональных данных», а также их распространение в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010 г. Уведомлять Исполнителя о смене Собственника в случае приобретения права собственности на помещение, изменение доли в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

15. Информировать Исполнителя о возможных способах связи с ним или иными указанными Заказчиком лицами в целях исполнения договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Исполнителя вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Заказчика без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

1. **Заказчик** вправе:

1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.
2. Требовать от Исполнителя исполнения принятых им полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.
3. Получать от ответственных лиц Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, и проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и (или) выполненных работ.
4. Требовать в установленном законом порядке от Исполнителя перерасчета размера платы за услуги по настоящему Договору, в случае несоответствия предоставляемых услуг перечню, составу и периодичности на основании предъявления документов, подтверждающих несоответствие выполненных работ и оказанных услуг.

1. **Заказчик** не вправе:

1. Проводить работы по переоборудованию инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, без согласования такого переоборудования в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).
3. Каким-либо образом изменять имеющиеся схемы учета и предоставления коммунальных услуг, без согласования таких изменений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам, не имеющие технических паспортов и сертификатов.

1. **РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для Заказчика устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ исходя из необходимых затрат, при условии, что таковые были одобрены общим собранием собственников многоквартирного дома.

2. Размер платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ, определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а в отдельных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ – исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления коммунальных, установленных Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.

3. Тарифы и виды предоставляемых работ (услуг), корректируются Исполнителем в следующих случаях:

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

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

1. Заказчик ежемесячно, до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносит на расчетный счет Исполнителя плату за помещение и коммунальные услуги на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Заказчиками на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за истекшим.

3. Работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными и оказанными Исполнителем в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 5 (пятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений в адрес Исполнителя.

4. За несвоевременное и/или не внесение полностью платы за помещение и коммунальные услуги Заказчик обязан уплатить Исполнителю пени в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5. Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Заказчиком от оплаты по настоящему Договору. Заказчик обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю с требованием о предоставлении платежных документов, который должен быть представлен Заказчику для оплаты.

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

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. Исполнитель не несет ответственности по обязательствам Ресурсоснабжающих организаций в случае не предоставления или не оказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

3. При отсутствии соответствующих согласований Заказчик несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде (дополнительного оборудования фасада), а также за самовольную перепланировку и переоборудование помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4. В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома, несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, а также перепланировку мест общего пользования Заказчик полностью компенсирует Исполнителю суммы, уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение общего имущества многоквартирного дома в исходное состояние.

1. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания протокола общего собрания, на котором утверждена форма настоящего договора и действует в течение 5 (пяти) лет.

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

3. Полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом передаются Заказчиком и принимаются Исполнителем с момента вступления в силу настоящего Договора Сторонами. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

4. При расторжении настоящего Договора Заказчик обязан возместить Исполнителю фактические, документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, из расчета своей доли в Общем имуществе, пропорционально площади помещения, принадлежащего Заказчику.

1. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

1. Все споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Исполнителя.

1. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Все устные договоренности Сторон при подписании настоящего Договора теряют силу.

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

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

1. ПРИЛОЖЕНИЯ.

10.1. Приложение № 1 – Термины и определения.

10.2. Приложение № 2 – Состав общего имущества дома

10.3. Приложение № 3 – Перечень работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

10.4. Приложение № 4 – Тарифы.

1. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Исполнитель: ООО " ПЕРСПЕКТИВА КОМФОРТ " 188691, Ленинградская область, Всеволожский р-н, г.Кудрово, Европейский пр-кт, д. 18, корп. 1, пом.2-Н ИНН: 4703144229 КПП: 470301001 р/с 40702810300001001331 в АО БАНК "ОБЪЕДИНЕННЫЙ КАПИТАЛ". к/с 30101810900000000826, БИК 044030826	Заказчик: Фамилия _____ Имя _____ Отчество _____ Паспорт _____ Кем выдан _____ Дата выдачи _____ Код подразделения _____ Адрес регистрации _____ _____
	Генеральный директор _____ Куликов Н.А.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть многоквартирного дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначено для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно завязанное с ними назначением.

В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения (в т.ч. паркинг), а также придомовая территория (земельный участок).

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, а также по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Заказчика и нормами действующего законодательства РФ.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования; а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения – платеж, взимаемый с Заказчика за исполнение обязательств, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества.

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с Заказчика за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета установленных в помещении Заказчика, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Заказчика коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги собственникам помещений многоквартирного дома .

Обслуживающие организации – организации, выполняющие и оказывающие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома .

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины и определения применимы ко всему Договору.

Исполнитель: Генеральный директор _____ Куликов Н.А.	Заказчик: _____ подпись
--	------------------------------------

Приложение №2

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от « ____ » _____ 20__ г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

многоквартирного дома по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, город Кудрово, Европейский проспект, дом 1 8, корпус 2

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес дома: Всеволожский район, город Кудрово, Европейский проспект, дом 1 8, корпус 2

2. Общие сведения по многоквартирному дому:

Год постройки: 2016

Материал стен: монолитный Ж/Б ; кирпич; керамзитобетонные блоки

Материал перекрытий: монолитный Ж/Б

Конструкция и материал кровли: рулонная по Ж/Б плитам

Технический этаж.

Этажность: 20(20 - 16 - 16-16-16-16-14- 14) Количество подъездов: 9 Количество квартир: 848

Площадь здания (кв.м): 42 677 , 6 кв.м .,

в том числе площадь жилых помещений: 38 932,4 кв.м ., помещений нежилых: 3 745,2 кв.м .

Площадь здания с учетом лестничных клеток (кв.м): 56 458 кв.м .

3. Инженерное и иное оборудование:

Холодное водоснабжение: центральное

Водоотведение: центральное

Горячее водоснабжение: индивидуальный тепловой пункт (ИТП)

Отопление: индивидуальный тепловой пункт (ИТП)

АППЗ

ПЗУ: домофон

Лифты: грузовые, пассажирские

Электроснабжение: центральное

Информационно-телекоммуникационные сети: общая антенна , радио

4. Общие сведения по придомовой территории:

Земельный участок.

Контейнерная площадка.

№ п/п	Наименование	Расположение	Площадь кв.м
1	Помещение уборочного инвентаря , консьержная	9Н, 3Н, 24Н	76,5
2	Насосная, водомерный узел с установленным оборудованием	125Н,212Н,126Н,209Н , 135Н,186Н	72,5
3	Теплоцентры с установленным оборудованием	80Н,81Н,121Н,234Н,235Н	90,6
4	Внутридомовые системы отопления и горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности Заказчика.	В соответствии с проектом	
5	Внутридомовая система холодного водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности Заказчика.	В соответствии с проектом	
6	Внутридомовая система водоотведения до границ эксплуатационной ответственности Заказчика.	В соответствии с проектом	
7	Электрощитовая с установленным оборудованием	6Н,26Н	22,1
8	Кабельная	79Н,214Н	33,4
9	Внутридомовая система электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности Заказчика.	В соответствии с проектом	
10	Лифты	ОТИС	9 шт
11	Лифтовые шахты	В соответствии с проектом	9 шахт
12	Системы дымоудаления , пожарного оповещения, пожарного водопровода с	В соответствии с проектом	

	установленным оборудованием		
13	Общедомовая система санкционированного доступа (домофон) до границ эксплуатационной ответственности Заказчика.	В соответствии с проектом	
14	Система телевизионного вещания до границ эксплуатационной ответственности по абонентскому отводу в этажных распределительных электрощитах		
15	Лестничные клетки, включая межквартирные лестничные площадки, лестницы, переходные балконы	1ЛК,2ЛК,3ЛК,4ЛК,5ЛК,6ЛК,7ЛК,8ЛК,9ЛК	8330,8
16	Необорудованный подвал	365 Н-372Н	3129,9
17	Фундамент, отмостка	В соответствии с проектом	
18	Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	В соответствии с проектом	
19	Ограждающие ненесущие конструкции помещений общего пользования, включая двери и окна, перила, парапеты	В соответствии с проектом	
20	Перекрытие и кровля	В соответствии с проектом	
21	Земельный участок	кадастровый номер 47:07:1044001:622	

Исполнитель: Генеральный директор _____ Куликов Н.А.	Заказчик: _____ _____ подпись
--	---

Приложение №3

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от « ____ » _____ 20 __ г.

Перечень

работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов;	

1.1.2.	- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	2 раза в год
1.1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год
1.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
1.2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в месяц
1.2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в месяц
1.2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	постоянно
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	
1.3.1.	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	2 раза в год
1.3.2.	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	2 раза в год
1.3.3.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями	2 раза в год
1.3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений- составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	при необходимости
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
1.4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
1.4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия из монолитного железобетона и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения	2 раза в год
1.4.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия	2 раза в год
1.4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	
1.5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
1.5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и	2 раза в год

1.5.2.	другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
1.5.3.	Выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
1.5.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год
1.5.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц
1.5.6.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	постоянно в зимний период
1.5.7.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
1.5.8.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год
1.5.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц :	
1.6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц
1.6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях железобетонных лестниц	1 раз в месяц
1.6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ;	при необходимости
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов :	
1.7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
1.7.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год
1.7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
1.7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
1.7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	постоянно
1.7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок	

1.8.1.	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	2 раза в год
1.8.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
1.8.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов ,	
1.9.1.	Проверка состояния внутренней отделки	1 раз в месяц
1.9.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	при необходимости
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.10.1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя	1 раз в месяц
1.10.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений:	
1.11.1	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;	постоянно
1.11.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления :	
2.1.1	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления , определение работоспособности оборудования и элементов	постоянно
2.1.2	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	постоянно
2.1.3	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2 раза в год
2.1.4	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	при необходимости
2.1.5	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	постоянно
2.1.6	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год
2.1.7	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости

2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек :	
2.2.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	2 раза в месяц
2.2.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	постоянно
2.2.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
2.2.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно -коррозионных отложений;	1 раз в год и по необходимости
2.2.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	постоянно
2.3	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	
2.3.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	постоянно
2.3.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	постоянно
2.3.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	постоянно
2.3.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	при необходимости
2.3.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	постоянно
2.3.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	постоянно
2.3.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	при необходимости
2.3.8.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно -коррозионных отложений	1 раз в год
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)	
2.4.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.4.2.	Проведение пробных пуско-наладочных работ (пробные топки)	1 раз в год

2.4.3.	Удаление воздуха из системы отопления	при необходимости
2.4.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно -коррозионных отложений	1 раз в год
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
2.5.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля , оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.),замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
2.5.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1раз в квартал
2.5.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления , систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	постоянно
2.5.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	при необходимости
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов):	
2.6.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
2.6.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	по договору
2.6.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	круглосуточно
2.6.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.1.	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей выше первого этажа (по графику)	1 раз в неделю
3.1.2.	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок первого этажа	1 раз в день
3.1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (по графику);	1 раз в неделю
3.1.4.	Мытье окон	2 раза в год
3.1.5.	Проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,	1 раз в месяц
	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и	

3.2.	благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
3.2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада
3.2.2.	Сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада
3.2.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
3.2.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	при необходимости
3.2.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
3.2.6.	Уборка крыльца и в подъезд	6 раз в неделю
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
3.3.1.	Подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю
3.3.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
3.3.3.	Уборка и выкашивание газонов	2 раза за сезон
3.3.4.	Прочистка ливневой канализации	при необходимости
3.3.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	6 раз в неделю
3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
3.4.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	постоянно
3.4.2.	Организация мест накопления бытовых отходов	
3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
3.5.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно

Исполнитель: Генеральный директор _____ Куликов Н.А.	Заказчик: _____ подпись
--	--------------------------------

Приложение № 4

к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от « ____ » _____ 20__ г.

ПЕРЕЧЕНЬ №1

услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, управлению, техническому обслуживанию, других услуг, предоставляемых Исполнителем, коммунальных услуг и их стоимости

№ пп	Услуги	Стоимость (тариф)
1.	Содержание общего имущества (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме »)*	8,25 руб / кв.м
2.	Текущий ремонт общего имущества (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491).	6,21 руб / кв.м
3.	Содержание придомовой территории и земельного участка	4,23 руб / кв.м
4.	Содержание лифтов	3,07 руб / кв.м
5.	Управление многоквартирным домом	3,60 руб / кв.м
6.	Обслуживание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,34 руб / кв.м
7.	Обслуживание системы вентиляции и дымоудаления (кроме паркинга)	0,66 руб / кв.м
8.	Обеспечение пожарной безопасности (кроме паркинга)	0,55 руб / кв.м
9.	Техническое обслуживание и эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,90 руб / кв.м
10.	Аварийно-диспетчерская служба и техническое обслуживание систем диспетчеризации	2,85 руб / кв.м
11.	Обслуживание системы видеонаблюдения*	0,65 руб / кв.м
12.	Вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг	0,20 руб / кв.м
13.	Радио (55,00 руб. с 1 квартиры)	55,00 руб.
14.	Кабельное телевидение (169 руб. с 1 квартиры)	169,00 руб.
15.	Вывоз твердых бытовых отходов	Тарифы устанавливаются согласно нормативным актам Ленинградской области.
16.	Электроэнергия (день/ночь, одноставочный)	
17.	Тепловая энергия для отопления	
18.	Тепловая энергия для подогрева холодной воды для нужд ГВС	
19.	Холодная вода для нужд ГВС	
20.	Холодное водоснабжение	
21.	Водоотведение	

(тарифы)

Примечание :

- 1). Тарифы п.п. 1-12 установлены управляющей компанией исходя из стоимости услуги в соответствии п.2 ст. 162 ЖК РФ.
- 2). Тариф п. 13 устанавливается поставщиком услуги ООО « Невалинк ».
- 3). Тариф п. 14 установлен поставщиком услуги ООО « Медиаоператор ».

4). Тарифы п.п . 15- 21 – тарифы, действующие на территории Муниципального образования « Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, устанавливаются согласно нормативным актам Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.

Размеры тарифов меняются в случаях, предусмотренных в п. 5.3 настоящего Договора.

* п .11 – тариф будет действовать после установки системы видеонаблюдения.

Исполнитель: Генеральный директор	Заказчик:
_____ Куликов Н.А.	_____ подпись