

Приложение № 1

к решению собственника помещения на внеочередном общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский р-н, п. Тельмана, ул. Парковая д.б, к. 1 проводимого в период с 23.10.2023-15.01.2024

**ДОГОВОР
управления многоквартирным домом**

Ленинградская область п. Тельмана

« »

202 г.

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Союз Комфорт», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Зайцевой Дарьи Александровны, действующего на основании Устава и Лицензии №047000760, выданной «28» марта 2023 года Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, с одной стороны, и

являющийся собственником жилого и (или) нежилого помещения № _____ расположенного в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский р-н, п. Тельмана, ул. Парковая д.б, к. 1 (далее по тексту – «квартира» или «помещение»), именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», действующий от своего имени и в собственных интересах, с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона», на основании частей 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года №188-ФЗ заключили Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация обязуется осуществлять управление Многоквартирным домом расположенным по адресу: **Ленинградская область, Тосненский район, п. Тельмана, ул. Парковая д.б, к.1**, (далее по тексту – многоквартирный дом или дом), в том числе совершать от своего имени и за счет Собственника все необходимые действия (далее – «работы и (или) услуги»), направленные на:

- содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ, п.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее – общее имущество), решениями общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме; аварийное, технологическое, диспетчерское, административное обслуживание общего имущества, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом и обеспечение его функционирования (жизнедеятельности, работоспособности оборудования, систем, конструкций и др.), в том числе: контроль технического состояния общего имущества (инженерных сетей, конструкций, оборудования: диспетчерских систем, систем видеонаблюдения, коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и (или) замочных устройств, лифтов, электрощитовых и т.д.), за исключением оборудования, обслуживающего только помещение Собственника;

- предоставление коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, приобретение коммунальных ресурсов у ресурсоснабжающих организаций;

- в случаях, предусмотренных законом, Договором, соглашением Сторон или решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – Общее собрание): оказание дополнительных услуг и (или) работ Собственнику или иному лицу, использующему помещение на законных основаниях (приобретение, установка (монтаж), демонтаж, обслуживание приборов учёта энергоресурсов, иного оборудования, конструкций, объектов (элементов) благоустройства; патрулирование внутридомовой территории в целях мониторинга обстановки по соблюдению общественного порядка и проверки сохранности общего имущества в многоквартирном доме, контроль через систему видеонаблюдения (далее - охрана); осуществления иных услуг и (или) работ в целях надлежащего содержания, обеспечения комфортного и безопасного использования общего имущества и (или) помещения);

- а Собственник обязуется принимать и оплачивать Управляющей организации работы и (или) услуги путём перечисления на банковский счет Управляющей организации денежных средств в порядке и в размере, предусмотренных Договором (далее – «плата за помещение и коммунальные услуги»), в том числе предназначенных для перечисления их ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, третьим лицам, в целях исполнения Договора, в соответствии с нормативными и правовыми актами уполномоченных органов власти, решениями общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.2 При предоставлении коммунальных услуг Собственникам деятельность Управляющей организации является посреднической (по поручению собственников помещений в многоквартирном доме управляющая организация заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями по поставке коммунальных услуг).

1.3 Состав общего имущества многоквартирного дома указывается в Приложении №2 настоящего Договора.

1.4 Перечень и стоимость услуг и (или) работ Управляющей организации, в том числе размер обязательных платежей за содержание общего имущества Многоквартирного дома, целевые взносы, коммунальные и иные (дополнительные) услуги, определены в Приложении №3 к Договору.

1.5 Перечень коммунальных услуг указан в Приложении №4 к Договору.

1.6 Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником определены в Приложении №1 к Договору.

1.7 Условия настоящего Договора одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. Выполнять работы и (или) оказывать услуги, в соответствии с Договором, иными соглашениями с Собственником и действующим законодательством.
- 2.1.2. Обеспечить предоставление в помещение Собственника коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с Договором, договорами с ресурсоснабжающими организациями и действующим законодательством.
- 2.1.3. Привлекать для выполнения обязательств по Договору специализированные подрядные организации, имеющие необходимые лицензии, допуски, разрешения, обеспечивая надлежащий контроль за качеством выполнения такими организациями работ и оказания ими услуг.
- 2.1.4. Обеспечивать техническое обслуживание оборудования, относящегося к общему имуществу и находящегося в помещении Собственника, в соответствии с Актом разграничения зон ответственности обслуживания указанного оборудования (Приложение № 1 к настоящему Договору).
- 2.1.5. Устранять повреждение санитарно-технического и иного оборудования в помещении Собственника на основании полученного от него заявления в сроки, предусмотренные действующими нормативами, с составлением, при необходимости, акта, а в случае аварии – в установленные законом время и сроки.
- 2.1.6. Обеспечивать надлежащее содержание, осмотр, профилактическое обслуживание общего имущества, в том числе: подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования Многоквартирного дома, а также придомовой территории.
- 2.1.7. Обеспечить бесперебойную работу инженерных сетей и оборудования в Многоквартирном доме, входящих в состав общего имущества.
- 2.1.8. Своевременно производить: текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. при отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, подготовку Многоквартирного дома, в том числе оборудования в составе общего имущества, к эксплуатации в зимний период.
- 2.1.9. Уведомлять Собственника: о ремонте общего имущества (мест общего пользования) Многоквартирного дома, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей Многоквартирного дома – не менее, чем за сутки, путем вывешивания на информационных стендах Многоквартирного дома соответствующих объявлений.
- 2.1.10. Ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем, производить расчет стоимости услуг и (или) работ по исполнению Договора, коммунальных и иных услуг (работ) за истекший (расчетный) месяц. При этом расчет производится на основании показаний соответствующих индивидуальных приборов учета (при их наличии и исправности) за истекший месяц. В случае, если такие индивидуальные приборы учета неисправны, либо истекли сроки их поверки, расчет производится в порядке, предусмотренном правилами оказания коммунальных услуг, утвержденными соответствующим постановлением правительства РФ.
- 2.1.11. Производить контрольные проверки состояния индивидуальных приборов учета, достоверности показаний приборов учета в соответствии с действующими нормативными актами (не чаще 1 раза в шесть месяцев).
- 2.1.12. Начислять и (или) взимать плату за помещение и коммунальные услуги, в том числе: содержание и ремонт помещения, общего имущества, коммунальные услуги и (или) услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, КГО, целевые взносы, иные работы и (или) услуги, пени, в соответствии с Договором и действующим законодательством.
- 2.1.13. Производить осмотр помещения Собственника с целью проверки состояния и работоспособности оборудования и (или) конструкций (элементов) в составе общего имущества, производить его необходимый ремонт.
- 2.1.14. Принимать предусмотренные законом меры с целью пресечения противоправных действий третьих лиц, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу в Многоквартирном доме.
- 2.1.15. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, раскрывать информацию об исполнении Договора за предыдущий год, путём размещения соответствующего отчёта на общедоступных информационных ресурсах (ГИС ЖКХ или на сайте (интернет-странице) Управляющей организации, других ресурсах посредством сети Интернет.
- 2.1.16. Хранить полученную техническую документацию на Многоквартирный дом в установленном порядке.

2.2. Собственник обязан:

- 2.2.1. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен Договором либо решением Общего собрания, вносить (оплачивать) Управляющей организации плату за помещение и коммунальные услуги, в том числе за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, иные платежи, неустойку (пени, штраф), в форме, порядке и в размере, предусмотренных настоящим Договором.
- 2.2.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в его помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 №25, Правила проживания в Многоквартирном доме (Приложение №5 к Договору), иные нормативные и правовые акты.
- 2.2.3. Приобретать и менять за свой счет вышедшие из строя индивидуальные приборы учета потребления энергоресурсов.
- 2.2.4. В срок, указанный в полученном Собственником или поступившим по адресу помещения (ст.165.1 ГК РФ) уведомления от Управляющей организации и /или представителей уполномоченного органа государственной (муниципальной) власти обеспечить доступ (допуск) в помещение представителям указанных лиц (Управляющей организации, органа власти) для: его осмотра, контроля или производства необходимых работ, а в случае необходимости ликвидации аварийных ситуаций - в любое указанное Управляющей компанией время, или согласовать с Управляющей компанией иные время и дату и обеспечить соответствующий доступ (допуск) в помещение.
- 2.2.5. Не осуществлять установку, подключение или использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети.
- 2.2.6. Устанавливать, подключать, использовать дополнительные приборы, регулирующие запорную арматуру, только с письменного согласия Управляющей организации.
- 2.2.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов помещения и находящегося в помещении оборудования в составе общего имущества, или оборудования, неисправность которого может повлечь нарушение прав и интересов третьих лиц, а также причинение ущерба общему имуществу.
- 2.2.8. Не устанавливать телевизионные, радио-, электро-, телефонные и иные устройства, оборудование, провода на объектах

общего имущества, в т.ч. на стенах или крыше (кровле) Многоквартирного дома.

2.2.9. Соблюдать самому и обеспечивать соблюдение проживающими в его помещении лицами установленного порядка движения автотранспорта по придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного оборудования дома и обеспечения безопасности граждан.

2.2.10. Сохранять документы о произведенных платежах по Договору не менее 4-х лет с момента их совершения.

2.2.11. Склаживать бытовые отходы в мусоросборных контейнерах, расположенных на мусор контейнерной площадке, а крупногабаритные отходы – на специальной площадке, по согласованию с Управляющей организацией.

2.2.12. В определённый Управляющей организацией или уполномоченными органами власти срок исполнять требования, изложенные в уведомлениях, претензиях, предписаниях, а также возмещать убытки, возникшие вследствие неисполнения Собственником обязанностей, определённых Договором.

2.2.13. Предоставлять Управляющей организации необходимые сведения и документы в течение 3 (трех) рабочих дней с даты:

— завершения работ по переоборудованию (перестройству, перепланировке) или реконструкции помещения;

— заключения договоров найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за помещение и коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием персональных сведений о нанимателе или арендаторе, их адресах, ИНН (ЕГРИП, ЕГРЮЛ), контактных номерах телефонов;

— изменения количества граждан, проживающих (пребывающих) в помещении, в том числе временно, а также сведения о наличии у таких лиц установленных законом льгот по оплате за помещение и коммунальные услуги;

— отчуждения помещения третьим лицам, с одновременным предоставлением подтверждающих документов;

— заключения от своего имени (прямых) договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. В целях исполнения Договора, решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, а также необходимости обеспечения условий функционирования Многоквартирного дома, без уведомления Собственника самостоятельно принимать решения о способах и порядке выполнения своих обязательств по Договору.

2.3.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и (или) оказания услуг, предусмотренных Договором, в том числе в целях взыскания платы за работы и (или) услуги за управление Многоквартирным домом, содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, пени, целевые или иные платежи, начисленные в соответствии с законом и (или) Договором.

2.3.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за помещение (жилое или нежилое) и коммунальные услуги, в т.ч. за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, управление им, коммунальные и иные услуги, уплаты неустоек (штрафов, пеней); платы за оказание дополнительных услуг и (или) работ.

2.3.3.1. Производить сверку либо организовывать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы.

2.3.4. Требовать от Собственника и иных лиц, занимающих (использующих) помещение Собственника, допуска (доступа) в данное помещение представителей Управляющей организации и привлекаемых в целях оказания услуг и (или) выполнения работ третьих лиц, представителей уполномоченного органа государственной власти, в том числе для выполнения необходимых ремонтных работ, проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий или предотвращения возможного причинения ущерба общему имуществу - в любое время.

2.3.5. При возникновении аварийной ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, находящихся в помещении Собственника) Управляющая организация обязана немедленно уведомить об этом Собственника или его полномочных представителей, фамилии и координаты которых Собственник обязан предоставить Управляющей организации в момент подписания Договора. В случае неявки Собственника (его полномочных представителей) в течение 24-х (двадцати четырех) часов Управляющая организация имеет право вскрыть помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организации, обеспечивающей техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, с обязательным составлением протокола вскрытия помещения, а также принятием возможных мер для обеспечения сохранности имущества, находящегося в помещении, от действий третьих лиц.

2.3.6. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности по обеспечению допуска (доступа) в помещение представителей Управляющей организации, работников аварийных служб.

2.3.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») Собственнику подачу коммунальных ресурсов.

2.3.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (пребывающих временно) в помещении, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

2.3.9. Размер платы за владение и (или) пользование общим имуществом определяется на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, а в отсутствие такого решения – в порядке ст.424 ГК РФ.

2.3.10. В период осуществления работ и (или) услуг безвозмездно использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для размещения своих служб, работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3.11. Прекратить или ограничить предоставление коммунальных услуг, услуг и (или) выполнение работ (полностью или в части) Собственнику, в случае просрочки им оплаты более 3-х месяцев до ликвидации задолженности или до заключения соглашения о порядке погашения задолженности, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе - с использованием общего имущества Многоквартирного дома для выполнения работ по ограничению (прекращению) коммунальных услуг, работ и (или) услуг, Собственнику, имеющим задолженность по оплате перед Управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией свыше 3-х месяцев.

2.3.12. Управляющая организация вправе заключать договоры на размещение на общем имуществе рекламных и иных конструкций, распространение рекламы, вправе привлекать к их заключению и исполнению агентов, определять условия договора на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, а также демонтировать незаконно размещенные рекламные и иные конструкции и вывески, установку и размещение оборудования операторов сотовой связи, Интернет-провайдером, договоров на передачу в пользование части общего имущества многоквартирного дома, земельного участка и иного имущества, являющегося общим имуществом

многоквартирного дома. Денежные средства, полученные от заключения указанных договоров направлять на содержание и благоустройство многоквартирного дома.

2.3.13. В целях качественного и своевременного обслуживания, при обоснованной необходимости, Управляющая компания вправе направлять денежные средства иных статей жилищных услуг на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, при этом принятия отдельного решения общего собрания собственников не требуется.

2.3.14. Направлять Собственнику уведомления (сообщения, требования) :

- необходимости предоставить доступ в помещение, аварийных ситуациях, осуществлении текущего или капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме,

- наличии задолженности по оплате помещения и коммунальные услуги,

- размере причиненных Собственником убытков или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) с указанием банковских реквизитов для оплаты их Собственником, иной информации по исполнению Договора, посредством передачи смс (sms)-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения по электронной почте, личном кабинете собственника, в том числе на указанные в Договоре или добытые в судебном порядке номер телефона или адрес электронной почты, или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), или посредством размещения на официальной странице Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, либо посредством передачи Собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

2.3.15. Контролировать, требовать исполнения, устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, организациями по обращению с твердыми коммунальными отходами, участвовать в составлении соответствующих актов.

2.3.16. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, настоящим Договором, решениями Общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные и иные услуги надлежащего качества.

2.4.2. Осуществлять совместно с Управляющей организацией сверку расчетов по оплате за помещение и коммунальные услуги, получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные и иные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

2.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

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

2.4.5. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором.

2.4.6. Направлять предложения по улучшению качества технической эксплуатации дома и его внешнего благоустройства, предусмотренные действующим законодательством, не вмешиваясь в производственный и организационный процесс, а также запрашивать и получать от Управляющей организации сведения и информацию в установленном порядке.

2.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим Договором.

3. Расчеты по Договору

3.1. В состав платы за помещение и коммунальные услуги, вносимой Собственником, включаются:

а) стоимость услуг и (или) работ, направленных на содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников;

б) платежи за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение), предоставленные в помещения, в объекты общего имущества Собственников Многоквартирного дома, в размере, рассчитанном в установленном порядке, с применением тарифов, определенных актами уполномоченного государственного (муниципального) органа власти и (или) Собственниками помещений в Многоквартирном доме, в том числе на общих собраниях Собственников;

в) платежи за иные работы и (или) услуги, осуществление деятельности, направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом, обеспечение его функционирования (жизнедеятельности, работоспособности оборудования и систем, конструкций и др.), приобретение и установка (монтаж) конструкций, объектов (элементов) общего имущества, иного оборудования в целях обеспечения комфортного и безопасного использования общего имущества и (или) помещения, надлежащего содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг, иных услуг и (или) работ, выполняемых и оказываемых Управляющей организацией;

г) платежи за дополнительные работы и (или) услуги.

3.2. Ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуги (выполнения работ), вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору.

3.2.1. В платежном документе (квитанции), выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отражается информация о наименовании и реквизитах банковского счета Управляющей организации, почтовом адресе помещения, адресе местонахождения, номера контактных телефонов, номера факсов (при наличии), адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет; указание на оплачиваемый месяц, сведения о плательщике (ИНН, фамилия, имя, отчество, наименование и др.), номер лицевого счета в отношении помещения, перерасчетах, информация о приборах учета и их показаниях, итоговая сумма к оплате за помещение и коммунальные услуги с условной разбивкой (детализированная) по группам видов работ и (или) услуг, размер цен на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, пени, сумма задолженности за прошедшие расчетные периоды, иные сведения, внесенные по усмотрению Управляющей организации или подлежащие внесению в установленном законом порядке.

3.2.2. Платежи по Договору, в том числе внесение платы за помещение и коммунальные услуги, производятся Собственником в безналичной форме с использованием счетов, открытых Собственником, в том числе для этих целей, в выбранных им банках, или переводом денежных средств без открытия банковского счета посредством терминалов, почтовыми переводами, банковскими

картами, через сеть информационно-телекоммуникационную сеть Интернет или иными способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, обеспечивающими их поступление на банковский счёт Управляющей организации, ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

3.2.3. Платёжные документы размещаются в электронном виде по средствам личного кабинета собственника или на бумажном носителе доставляются в почтовый ящик, относимый к конкретному помещению.

3.2.4. Отсутствие выставленных платёжных документов, а также неполучение Собственником платёжных документов, не является основанием для отказа Собственника от оплаты услуг и (или) работ по настоящему Договору, в том числе для задержки сроков оплаты. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Управляющей организации за платёжным документом.

3.3. На первый год срока действия договора управления (с даты принятия решения на общем собрании собственников помещений по вопросу заключения настоящего договора управления) порядок определения размера платы за услуги и работы, устанавливается в Приложении № 3 договора управления; на второй и последующие годы размер платы за услуги и работы (за исключением коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) ежегодно индексируется на уровень инфляции (основные характеристики федерального бюджета на соответствующий год), который определяется в Федеральном законе Российской Федерации об утверждении федерального бюджета. Изменение размера платы в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием Собственников.

3.3.1. Изменение порядка определения цены договора, размера платы за услуги и работы производится ежегодно без заключения дополнительного соглашения к договору управления.

3.3.2. В случае изменения размера платы за коммунальные услуги, энергоресурсы, стоимости работ и (или) услуг нормативно-правовым актом, актом уполномоченного государственного (муниципального) органа власти и (или) Собственниками помещений в Многоквартирном доме, в том числе на общих собраниях Собственников, заключение дополнительных соглашений к Договору и/или проведение Общего собрания по вопросу изменения стоимости работ и услуг не требуется. При этом, изменение размера стоимости работ и (или) услуг не может осуществляться чаще одного раза в год и превышать 10 (десять) процентов по каждому виду работ и услуг, если иное не будет предусмотрено законом, решением Общего собрания или соответствующим актом уполномоченного государственного (муниципального) органа власти, за исключением случаев, предусмотренных п.3.3.1.

3.4. О предстоящем изменении тарифов на работы и (или) услуги Управляющая организация уведомляет собственников помещений Многоквартирного дома за 30 дней, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах на первом этаже подъезда (подъездов) Многоквартирного дома.

3.5. Стоимость дополнительных работ и (или) услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору, в определённых законом случаях может быть утверждена решением Общего собрания или, при их фактическом осуществлении работ и (или) услуг в целях обеспечения функционирования Многоквартирного дома, устранения аварийных ситуаций и иных необходимых случаев, носящих безотлагательный характер, может быть определена в соответствии с ч.3 ст.424 ГК РФ.

3.6. Пени, начисленные за нарушение обязательств по Договору в предыдущие месяцы, вносятся Собственником одновременно с платежами, указанными в п.3.1. Договора.

3.7. В случае внесения Собственником Управляющей организации суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Собственником без указания цели и периода платежа, направляются на оплату услуг и (или) работ по настоящему Договору, соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг за период, определяемый по усмотрению Управляющей организации.

3.8. Неиспользование Собственником жилого (нежилого) помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

3.9. Услуги, оказанные Управляющей организацией по Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, если до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника не поступило письменных возражений в Управляющую организацию.

3.10. Перерасчёт Собственнику размера платежей по оплате коммунальных услуг, рассчитанных на основании показаний индивидуальных приборов учета, производится Управляющей организацией в установленном порядке, на основании заявления Собственника и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на дату его составления работником (представителем) Управляющей организации.

4. Дополнительные условия

4.1. Подача заявок, аварийных заявок в адрес Управляющей организации осуществляется круглосуточно, путем передачи заявления диспетчеру с обязательной регистрацией его в соответствующем журнале/ электронной базе. Подача заявлений также осуществляется в том числе через диспетчера.

4.2. Изменение перечня работ и (или) услуг, оказываемых Управляющей организацией по Договору, осуществляется путём принятия соответствующего решения Общим собранием либо уполномоченным органом власти.

4.3. Управляющая организация обеспечивает взаимодействие с Собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме посредством личного обращения Собственника в действующий офис Управляющей организации или посредством устных и письменных обращений через своих уполномоченных представителей, содействующих Управляющей организации в исполнении установленных требований по предоставлению оперативных ответов на поступающие вопросы, а также оказания любой другой помощи Собственнику в Многоквартирном доме по возникающему у него вопросу, связанному с управлением Многоквартирным домом.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, определённых Договором, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2. За несвоевременное и (или) неполное внесение платежей, указанных в п.3.1. настоящего Договора, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной 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 девяносто

первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 (одной сто тридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. Ликвидация последствий аварийных ситуаций, произошедших по вине Собственника и/или находящихся в его помещении лиц, а также лиц, допущенных Собственником в помещения общего имущества Многоквартирного дома, обеспечивается Управляющей организацией за счет Собственника.

5.3.1. Собственник обязан компенсировать убытки, в том числе возместить ущерб личному или общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (элементам отделки, оборудованию, конструкциям, объектам благоустройства и пр.), причиненный по его вине или по вине третьих лиц, которым Собственник предоставил (путём разрешения, приглашения, вызова, заключением договора или в любой иной форме) доступ в помещения Многоквартирного дома, путём оплаты необходимых расходов на приобретение строительных, отделочных материалов, оборудования, и компенсации Управляющей организацией стоимости соответствующих материалов, оборудования, работ и (или) услуг, в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в срок не позднее 1 месяца с момента его получения. При этом, размер ущерба определяется на основании акта осмотра, составленного Управляющей организацией, а размер необходимых расходов Собственника определяется Управляющей организацией на основании составленного ею сметного расчета или фактически понесённых Управляющей организацией расходов.

5.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности и о санитарно-эпидемиологическом благополучии, в соответствии с Федеральными законами от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» и от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», КоАП РФ.

5.5. Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательств не освобождает сторону настоящего Договора от исполнения принятых обязательств. Убытки по настоящему Договору возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

6. Контроль

6.1. Собственник вправе проверять ход и качество оказания услуги и выполнения работ по настоящему Договору, однако, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации или уполномоченных ею организаций.

6.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего Договора; - инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. Сведения об оказании услуг и выполнении работ Управляющей организацией, предусмотренные перечнем работ и услуг, отражаются в актах выполненных работ, составляемых по формам, предусмотренным действующим законодательством.

Акты выполненных работ подписываются председателем Совета дома.

Периодичность подписания актов выполненных работ устанавливается 1 раз в год.

Не позднее второго квартала года, следующего за отчетным, акт выполненных работ направляется заказным письмом председателю Совета дома для подписания и размещается на сайте Управляющей организации. Если в течение 10 дней с даты направления акта Председателю Совета дома, от последнего не поступит мотивированных отказов от подписания или возражений на него в адрес Управляющей организации, акт выполненных работ считается принятым и подписанным без замечаний.

6.4. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу МКД;

- неправомерных действий Собственника.

6.5. Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных Договором.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества);

все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта;

подписи членов комиссии и Собственника.

Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены.

При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка.

Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. Прочие условия

- 7.1. Обязательства по настоящему Договору исполняются Сторонами с момента принятия на общем собрании собственников помещений решения о заключении настоящего Договора.
- 7.2. Настоящий Договор заключён сроком на 5 (пять) лет.
- 7.3. Прекращение настоящего Договора не влечет за собой прекращения обязательства Собственника по оплате услуг, предоставленных ему до момента прекращения Договора, и не освобождает Собственника от ответственности за его нарушение.
- 7.4. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут на основании решения общего собрания Собственников помещений в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом.
- 7.5. По окончании срока действия настоящего Договора, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продлённым на тот же срок и на определённых настоящим Договором условиях. Договор может быть пролонгирован неограниченное количество раз.
- 7.6. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных условий настоящего Договора.
- 7.7. Споры между Сторонами будут решаться путем мирных переговоров, а в случае недостижения согласия - в судебных органах (у мировых судей, в судах общей юрисдикции, в арбитражном суде) по месту нахождения Управляющей организации).
- 7.8. Все термины и определения, используемые Сторонами в приложениях к Договору, соответствуют смыслу, закладываемому Сторонами в терминах и определениях, используемых в Договоре, дополнительных соглашениях к Договору и приложениях к нему.
- 7.9. Неотъемлемой частью Договора являются:
- 7.9.1. Приложение №1: Акт разграничения зон ответственности обслуживания оборудования помещения;
- 7.9.2. Приложение №2: Состав общего имущества многоквартирного дома
- 7.9.3. Приложение №3: Перечень услуг и (или) работ Управляющей организации, их стоимость, в том числе размер обязательных платежей за содержание общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг для Собственника помещения Многоквартирного дома;
- 7.9.4. Приложение №4: Качество коммунальных услуг;
- 7.9.5. Приложение №5: Правила проживания в Многоквартирном доме; между Собственником и Управляющей организацией.
- 7.9.6. Договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8. Адреса и реквизиты Сторон

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Союз-Комфорт»**
Юридический адрес: 187032, ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ, М.Р-Н ТОСНЕНСКИЙ, С.П.
ТЕЛЬМАНОВСКОЕ, ПОСЕЛОК ТЕЛЬМАНА,
УЛ. ОНЕЖСКАЯ, Д. 1, ПОМЕЩ. 3, ОФИС 9
ИНН/КПП 4705099050/470501001
ОГРН 1234700002294
р/сч. 40702810323100008579
Наименование банка: ФИЛИАЛ
"НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 045004774
Кор.счет 3010181060000000774

Собственник:

Генеральный директор

_____/Зайцева Д.А./
М.П.

место рождения: _____

СНИЛС: _____
ИНН _____
зарегистрированный по адресу: _____

проживающий (пребывающий) по адресу:

Паспорт: _____
Когда выдан _____
Кем выдан: _____

Телефон: _____
e-mail _____
_____/_____/

Подпись

Ф.И.О.

АКТ
разграничения зон ответственности обслуживания оборудования помещения № _____
между Собственником и Управляющей организацией

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Союз-Комфорт» (ИНН 4705099050, ОГРН 1234700002294), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Зайцевой Дарьи Александровны, действующего на основании Устава, и
собственник (правообладатель) жилых помещений № _____ (далее – квартира, помещение) и (или) нежилых помещений № _____

именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности - «Сторона», составили и подписали настоящий Акт разграничения зон ответственности обслуживания оборудования помещения между Собственником и Управляющей организацией (далее – Акт), прилагаемый к заключенному между Сторонами Договору управления многоквартирным домом № _____ от _____ 202__ (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Все термины и определения, используемые Сторонами в Акте, соответствуют терминам и определениям, используемым в Договоре.
2. Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности Собственника помещения принимается точка отвода инженерных сетей к помещению в Многоквартирном доме от общедомовых систем (инженерных сетей, коммуникаций, являющихся частью общего имущества). В связи с этим, устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:
 - **По системе электроснабжения:** вводные клеммы фазового (L), нулевого (N) проводов на автоматическом выключателе и клемма на присоединении заземляющего (РЕ) проводника к клеммной колодке в этажном распределительном электрощите на отводах от стояковой разводки к электрической сети помещения. В зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся общедомовые системы электроснабжения с вводными устройствами, общедомовыми узлами учёта электрической энергии, системы передачи и распределения электрической энергии обслуживающая более 1-го (одного) помещения включая стояковые кабели и этажные распределительные щиты до точек подключения ответвлений электропроводов к помещениям. В зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения находятся вводные автоматы, приборы учёта электрической энергии расположенные в этажном распределительном щите, питающие помещение, кабельная линия от этажного распределительного щита до внутриквартирного распределительного щита, внутриквартирный распределительный щит с установленным в нём оборудованием, внутриквартирная разводка осветительной и розеточных сетей с установленными на них устройствами подключения потребителей и коммутационной аппаратурой (розетки, выключатели и пр.).
 - **По системе холодного и горячего водоснабжения:** точка первого резьбового (сварного) соединения от транзитного стояка в сторону присоединяемого помещения. В зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся водомерный узел на вводе в Многоквартирный дом с вводными общедомовыми приборами учёта, распределительные сети холодного и горячего водоснабжения с повысительными насосами, теплообменными аппаратами, приборами контроля и автоматики поддержания заданной температуры и давления, запорно-регулирующей арматурой.
В зоне эксплуатационной ответственности Собственника помещения находятся отключающие краны, обратные клапаны, фильтры, водосчётчики, полотенцесушители, оборудование систем очистки, внутриквартирная разводка, в том числе трубопроводы, системы водоснабжения от этажного коллектора до квартиры с установленными на ней приборами и оборудованием, в том числе приборы учета энергоресурсов.
 - **По системам водоотведения:** точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник.
 - **По системе теплоснабжения:** точка первого резьбового (сварного) соединения прямого и обратного трубопроводов от этажного коллектора в сторону присоединяемого помещения. В зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся индивидуальный тепловой пункт (ИТП) с установленным в нём тепломеханическим оборудованием, системой автоматики поддержания заданной температуры и давления, общедомовыми приборами учёта тепловой энергии, распределительные тепловые сети системы отопления с запорно-регулирующей арматурой. Все что после запорно-регулирующих кранов в квартиру, трубопроводы и обогревающие элементы – обслуживает Собственник.
 - **По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):** точка присоединения подводящего квартирного кабеля (кабеля нежилого помещения) к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая организация**, остальное - **Собственник**.
 - **По системе автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):** точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику (датчику нежилого помещения) ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому квартирному датчику (датчику нежилого помещения) АППЗ обслуживает **Управляющая организация**, остальное - **Собственник**.

От Управляющей организации

Собственник:

Генеральный директор

_____/Зайцева Д.А./

_____/_____
Подпись / Ф.И.О.

**Состав общего имущества и общие характеристики многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, п. Тельмана, ул. Парковая д.6 к.1**

Серия, тип постройки: - крупнопанельный железобетонный

Год постройки: - 2023 г.

Количество этажей: 17

Многоэтажный жилой дом: Материалы фундаментов – свайное основание, монолитный железобетонный ростверк.

Общая площадь: 29075,6 м²

Общий строительный объем: 97692 м³;

Инженерные сети и коммуникации в том числе:

- сети электроснабжения, включая электротехнические установки (ГРЩ, ЩЭ и др.), общедомовые приборы учета электрической энергии (ОДПУЭЭ), электроосвещение МОП, фасадное освещение, система наружного освещения со световыми опорами;
- система холодного водоснабжения, включая общедомовые приборы учета холодного водоснабжения (ОДПУХВ), водомерные узлы в количестве – 2 шт., повысительные насосные станции (ПНС) в количестве - 2 шт., дренажные насосы – 5 шт., поливочные краны – 6 шт.;
- система горячего водоснабжения, присоединенная, по закрытой схеме;
- система водоотведения (бытовая канализация), ливневая канализация, дренажные насосы, система прифундаментного дренажа;
- система водяного отопления вертикальная, двухтрубная;
- тепловые сети, в том числе индивидуальные тепловые пункты (ИТП) – 2 шт.; теплообменники на СО – 2 шт., насосы ГВС – 2 шт., насосы ЦО – 2 шт., узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) – 2 шт.; насосы подпитки СО - 2 шт.;
- система охранного видеонаблюдения (СОТ) для визуального контроля территории, входов в здания, лифтовых кабин, включая камеры наблюдения – 24 шт.;
- система оповещения по сигналам гражданской обороны (ГО);
- система диспетчеризации, объединенная диспетчерская служба (ОДС);
- лифты и системы обеспечения лифтового оборудования – 6 шт.;
- система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ);
- система аварийной и общеобменной вентиляции;
- системы контроля доступа (СКУД), включая запорные устройства (ПЗУ);
- элементы благоустройства, включая: детские игровые площадки с МАФ – 1 шт., контейнерная площадка - 1 шт., открытая автостоянка – 1 шт., площадка для выгула собак – 1 шт.;
- иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью МКД.

**Перечень услуг и (или) работ Управляющей организации, их стоимость,
в том числе размер обязательных платежей за содержание общего имущества:**

1. Многоквартирного дома, коммунальных и иных услуг для Собственника помещения Многоквартирного дома

Перечень услуг и (или) работ Управляющей организации, в том числе обязательных услуг и (или) работ, выполняемых Управляющей организацией, соответствует условиям Договора, минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённому Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 года «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Единица измерения	Тариф
1	Содержание общего имущества	руб/м2	35,08
1.1	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, проведение технических осмотров, услуги по дератизации, аварийно-диспетчерское обслуживание, работы по договорам со спец. организациями	руб/м2	11,76
1.2	Уборка лестничных клеток, лифтовых холлов и межэтажных коридоров	руб/м2	6
1.3	Уборка придомовой территории	руб/м2	8
1.4	Очистка мусороприемной площадки	руб/м2	0,79
1.5	Эксплуатация приборов учёта тепловой энергии (ЭПУТЭ)	руб/м2	0,57
1.6	Обслуживание индивидуального теплового пункта (ИТП)	руб/м2	0,33
1.7	Эксплуатация повысительно-насосной станции (ПНС)	руб/м2	0,06
1.8	Эксплуатация переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	руб/м2	0,55
1.9	Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	руб/м2	1,01
1.10	Содержание внутреннего противопожарного водопровода (ВППВ)	руб/м2	0,45
1.11	Техническое обслуживание лифтов	руб/м2	4,50
1.12	Обслуживание видеонаблюдения	руб/м2	0,53
1.13	Обслуживание системы контроля удаленного доступа (СКУД)	руб/м2	0,53
2	Управление многоквартирным домом	руб/м2	6
3	Текущий ремонт общего имущества	руб/м2	6,95

4	Коммунальные услуги	
4.1	Отопление	Рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг правообладателям и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», положениями договоров, заключенными с поставщиками энергоресурсов / ресурсоснабжающими организациями, приказами, распоряжениями Комитета по тарифам Ленинградской области.
4.2	Холодное водоснабжение	
4.3	Холодное водоснабжение для приготовления ГВС	
4.4	Водоотведение холодного водоснабжения	
4.5	Водоотведение горячего водоснабжения	
4.6	Подогрев воды для горячего водоснабжения	
4.7	Электроэнергия	
4.8	Обращение с ТКО	Рассчитывается по тарифам регионального оператора
5	Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме:	
5.1	Холодное водоснабжение, потребляемое при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме	Рассчитывается, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, утвержденным приказом (распоряжением) Комитета по тарифам Ленинградской области.
5.2	Электроэнергия, потребляемая при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме	
5.3	Холодное водоснабжение для приготовления ГВС, потребляемое при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме	Рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг правообладателям и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», положениями договоров, заключенными с поставщиками

5.4	Подогрев воды для горячего водоснабжения, потребляемого при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме	энергоресурсов / ресурсоснабжающими организациями, приказами (распоряжениями) Комитета по тарифам Ленинградской области, утверждающих соответствующие тарифы.	
6	Дополнительные услуги		
6.1	Охрана общего имущества**	руб/м2	7
6.2	Благоустройство	руб/м2	5,37
6.3	Видеотрансляция**	руб./помещение	20
6.4	Обработка и расчет показаний индивидуальных приборов учёта тепловой энергии (ИПУТЭ в отопительный сезон)	руб./помещение	50
6.5	Онлайн-Домофон**	руб./помещение	20
6.6	Вывоз снега с прилегающей территории**	руб/м2	0,50
6.7	Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора***	руб/м2	6,50
6.8	Обслуживание систем коллективного приема телевидения	руб./помещение	по тарифам специализированной организации
6.9	Оказание услуг связи проводного радиовещания (радиоточка)	руб./квартира	по тарифам специализированной организации

** Будет начисляться в случае утверждения принятия соответствующих решений на общем собрании собственников помещений МКД.

***Сбор, вывоз и утилизация строительного мусора – 6,50 руб./кв.м. (начисляется в течение двенадцати календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем подписания правообладателем помещения акта приема передачи помещения к договору долевого участия у застройщика/передаточного акта к договору купли-продажи помещения у застройщика).

Порядок определения цены договора на первый год срока действия договора управления устанавливается настоящим разделом настоящего Договора в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, на второй и последующие годы действия договора управления размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, дополнительные услуги (за исключением коммунальных услуг и коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) ежегодно индексируется на уровень инфляции, который определяется в Федеральном законе Российской Федерации об утверждении федерального бюджета.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общего имущества.

1. Услуги управления общим имуществом многоквартирного дома:

- организация эксплуатации многоквартирного дома;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками коммунальных и других услуг;
- замеры расходов, показаний счетчиков, перезаключение договоров;
- взаимодействие с представителями контролирующих государственных органов и выполнение их требований в части обеспечения безопасной эксплуатации жилых зданий;
- организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договорах;
- все виды работ с жалобами и обращениями граждан или юридических лиц – собственников помещений в многоквартирном доме; все виды работ с арендаторами нежилых помещений;
- оптимизация затрат собственников по технической эксплуатации многоквартирного дома, все виды работ по снижению энергозатрат;
- все виды работ с застройщиком по устранению выявляемых строительных дефектов или недостатков строительства.

Бухгалтерские услуги и услуги экономического планирования:

- ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества;
- ведение расчётов с подрядными организациями;
- ведение бухгалтерской документации, составление балансов, предоставление отчётов в налоговую инспекцию и прочие формы отчётности государственным органам;
- организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;
- организация начисления оплаты коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами;
- выставление счетов Собственникам;

2. Содержание общего имущества жилого дома включает в себя:

2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; постоянной готовности инженерных коммуникаций

и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования.

2.1.1. Технические осмотры многоквартирного дома.

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

Плановые осмотры проводятся:

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

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- **весенний** осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества.
- **осенний** осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

Периодичность частичных осмотров элементов и помещений здания

п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентиляционные шахты и оголовки	2 раза
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования. Поливочные наружные устройства (краны, разводка). Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	2 раза 1 раз 2 раза
3	Центральное отопление внутри квартир и мест общего пользования с записью в соответствующем журнале (по квартирам).	1 раз перед отопительным сезоном
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
5	Осмотр электрической сети на техническом этаже (при наличии), в том числе распаянных и протяжных коробок и ящичков с удалением из них влаги и ржавчины	не менее 4 раз
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	не менее 4 раз
7	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	по необходимости
8	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	не менее 4 раз
9	Осмотр радио и телеустройств: на кровлях, технических этажах (при наличии) и лестничных клетках	по необходимости
10	Осмотр систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	не менее 2 раз
11	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза

Примечания:

1. В процессе осмотра проводится контроль работы оборудования, настройка и регулировка параметров и исправляются мелкие неисправности оборудования.
2. Технический осмотр вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.
3. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления производится специализированными организациями, в соответствии с условиями договора.

2.1.2. Техническое обслуживание.

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

К общему имуществу жилого дома относятся следующие элементы и конструкции зданий, а также придомовой территории:

- межэтажные лестничные клетки, лестницы, крыша, технические этажи (при наличии), технические подвалы, коридоры, мусоропроводы (при наличии), мусорорубочные камеры, двери, несущие конструкции и наружные части фасадов здания;
- инженерное оборудование здания, включающее лифты, водоотводящие устройства, системы водоснабжения (включая горячее), теплоснабжения, электроснабжения, канализации, вентиляции;
- оборудование общего пользования: светильники, инженерные соединения, выключатели. К этому же виду оборудования относится внутриквартирное оборудование, работа или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние инженерного оборудования дома, например, радиаторы отопления, стояки и т.д.;
- придомовые территории.

2.1.3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и по заявкам жильцов.

- Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации оборудования общего пользования дома. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов в местах общего пользования.
- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией не прогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов отопительных приборов.
- Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших электрических лампочек, замена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. в помещениях общего пользования).
- Прочистка канализационного лежачка.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах.
- Промазка фальцев, покрытий парапетных ограждений и др.
- Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
- Фиксация и смазка дверных замков и петель (по всему многоквартирному дому).
- Смазка и настройка механизмов закрывания дверей.

2.1.4. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период.

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- Снятие пружин на входных дверях (регулировка доводчиков).
- Консервация системы центрального отопления.
- Ремонт просевших отмостков.
- Устройство дополнительной сети поливочных систем.

2.1.5. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период.

- Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений. Ремонт или замена замков защелок и пружин на дверях входа и выхода на аварийную (черную) лестницу.
- Утепление перекрытий, трубопроводов на техническом этаже (при наличии).
- Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- Ремонт существующих лестниц выхода на кровлю здания.
- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- Прочистка и утепление дымоventилиационных каналов.
- Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт.

2.1.6. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров.

- Промазка незначительных дефектов в местах протечек кровли.
- Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- Прочистка внутренней канализации здания.
- Укрепление трубопроводов инженерных систем здания.
- Проверка канализационных вытяжек.
- Мелкий ремонт изоляции.
- Проветривание колодцев.
- Устранение мелких неисправностей электропроводки.

2.1.7. Прочие работы.

- Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- Регулировка и наладка вентиляции.
- Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- Помывка фасада многоквартирного дома по мере накопления денежных средств по данной статье.

2.1.8. Аварийно-диспетчерское обслуживание.

Осуществляется в сроки, установленные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и Правилами, и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

2.1.8.1. Аварийно-диспетчерская служба:

- осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов;
- осуществляет контроль качества коммунальных ресурсов на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения;
- производит круглосуточную регистрацию и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;
- принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
- обеспечивает устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения;
- обеспечивает громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов;
- обеспечивает незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов (при наличии) внутри многоквартирных домов;
- принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

2.1.8.2. Аварийное обслуживание:

Перечень работ, выполняемых аварийно-ремонтной службой:

а) водопровод и канализация:

- Отключение аварийного участка трубопровода;
- Переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- устранение течи из трубопровода;
- устранение течи из вентиля;
- включение(одноразовое) насосов подкачки

б) центральное отопление, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- переборка или замена сгонов на трубопроводе;
- замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- устранение течи из подводки к радиатору отопления;
- регулировка РТ в АИТП здания;
- устранение воздушных пробок в системе отопления здания;
- включение(одноразовое) насосов подкачки.

в) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах,
- устранение причин возникновения короткого замыкания в сети;
- восстановление целостности крепления нулевого рабочего и нулевого защитного проводников;
- переключение на резервный кабельный ввод;
- восстановление подачи электроэнергии в помещения здания;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

2.2. Уборка поэтажные коридоров, лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей.

№ п/п	Вид работ	Периодичность работ
1	Мытье выше 1 –го этажа: поэтажные коридоры, лифтовые холлы	2 раза в месяц

2	Подметание всех этажей: поэтажные коридоры, лифтовые холлы	1 раз в неделю
3	Подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
4	Подметание 1 этажа и кабин лифтов с предварительным их увлажнением	ежедневно
5	Мытье 1 этажа и пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	еженедельно
7	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	2 раза в год
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
9	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в неделю

2.3 Уборка придомовой территории.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание территории в летний период	в сезон апрель-октябрь (в среднем 5 раз в неделю)
2	Уборка газонов	2 раза в неделю
3	Выкашивание газонов	4 раза в сезон май-август
4	Очистка урн от мусора	1 раз в неделю
5	Уборка детских и спортивных площадок	По мере необходимости
6	Подметание снега (ручное)	в сезон ноябрь-март (в среднем 5 раз в неделю)
7	Пескопосыпка ручная	в сезон ноябрь-март (в среднем 2 раза в неделю)
8	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см в валы или кучи трактором	По мере необходимости
9	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	Ежедневно

Очистка мусороприемных камер и/или площадки

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
2.	Очистка и уборка мусорных камер	ежедневно
3.	Дезинфекция контейнера для сбора мусора	1 раз в месяц

2.5 Эксплуатация и обслуживание общедомовых приборов учета используемых ресурсов (ОДПУЭЭ, ОДПУХВ, ОДПУТЭ и ГВ)

В перечень работ и мероприятий по эксплуатации и обслуживанию общедомовых узлов учета тепловой энергии (горячей воды), холодной воды и природного газа, осуществляемых сервисными организациями, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;
- для узлов учета тепловой энергии — подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

Периодичность проведения отдельных видов работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учёта определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования.

Кроме того, сервисные организации должны руководствоваться нормативными документами, основные из которых:

- «Правила учёта тепловой энергии и теплоносителя» (утв. Минтопэнерго Российской Федерации 12.09.1995 № Вк-4936, зарег. в Минюсте Российской Федерации 25.09.1995 № 954);
- «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта на предприятиях водно-канализационного хозяйства» (утв. протоколом № 13-8 заседания Секции инженерного оборудования и инженерных сооружений Научно-технического Совета Госстроя РСФСР от 01.06.1989);

2.6 Обслуживание АИТП (автоматических индивидуальных тепловых пунктов).

В перечень работ сервисной организации включено:

- Осмотр оборудования теплового пункта с проверкой на отсутствие течей, подтеков на наружной поверхности тепловой изоляции, при необходимости своевременное их устранение.
- Осмотр, контроль работоспособности и, при необходимости, настройка тепломеханического оборудования АИТП, в том числе: запорной арматуры; предохранительного клапана; обратных клапанов; регуляторов давления; регулятора температуры горячего водоснабжения; манометров, термометров.
- Выполнение мелкого ремонта тепломеханического оборудования АИТП: протяжка фланцевых соединений, при необходимости замена прокладки; устранение течи резьбовых соединений; набивка сальников; промывка, прочистка фильтров и грязевиков; частичное восстановление изоляции; своевременная поверка, либо замена средств измерений (манометры, термометры), подлежащих государственному контролю и надзору.

2.7 Содержание и ремонт АППЗ (автоматической противопожарной защиты).

Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты, в соответствии с пунктом 7 и 11 Постановления Правительства № 491 от 13.08.2006г, согласно которым в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

2.8 Обслуживание ВППВ (внутреннего противопожарного водопровода).

Совершенство трубопроводов и технических средств, обеспечивающих подачу воды к пожарным кранам. Предназначен для осуществления первичного пожаротушения, как проживающими в домах жителями и обслуживающим персоналом организаций и предприятий, так и пожарными, прибывающими на пожар по тревоге.

- Обеспечение и контроль противопожарного режима в помещениях: проведение обходов, выявление нарушений требований пожарной безопасности, выдача предписаний по устранению, развешивание визуальной информации и т.п.;
- Проведение обслуживания и испытаний первичных средств пожаротушения;
- Перезарядка и переосвидетельствование огнетушителей;
- Испытания противопожарного водопровода;
- Перемотка пожарных рукавов;
- Проведение обслуживания и испытаний вертикальных наружных пожарных лестниц;
- Ведение документации по пожарной безопасности.
- Проведение и обслуживания автоматической пожарной сигнализации
- Проведение и обслуживания автоматического речевого оповещения.

2.9 Обслуживание системы видеонаблюдения.

В перечень работ и мероприятий по обслуживанию системы **видеонаблюдения**, осуществляемых сервисной организацией, входят:

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена кабелей, прокладок, замена крепежей, замена неисправных элементов;
- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, наладка оборудования;
- прочее

2.10 Содержание и ремонт лифтов.

Периодичность проведения осмотров и текущих ремонтов лифтов

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

2.11. Обслуживание СКУД (система контроля управления доступом)

Совершенство программно-аппаратных технических средств (ворота, калитки, шлагбаумы, электромеханические приводы, считывающие устройства и датчики, вызывные панели, видеокамеры и иные технические средства обеспечения безопасного доступа), имеющих целью ограничение и регистрацию входа-выхода объектов (людей, транспорта) на территории Объекта через «пункты доступа»: двери, ворота, КПП, видеозапись посредством камер видеонаблюдения. Данные системы обслуживаются

соответствующей специализированной организацией.

3. Текущий ремонт

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

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

Фундаменты.

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

Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление.

Крыши.

замена водосточных труб;

ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

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

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

Внутренняя отделка.

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

Центральное отопление.

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

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

Вентиляция.

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

4. Коммунальные услуги в целях содержания общего имущества.

Расходы на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг.

От Управляющей организации

Собственник:

Генеральный директор:

_____ Зайцева Д.А.

М.П.

_____/_____

Подпись

Ф.И.О.

Перечень и качество коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственнику коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям настоящего договора. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению квартиры согласно действующим нормам и правилам;
- по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению - гигиеническому требованию по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по канализации – отведение сточных вод осуществлять в соответствии с действующими нормативами.
- обращение с твердыми коммунальными отходами (вывоз и захоронение ТКО) – периодичности сбора ТКО.

1.2. Органы государственной власти, осуществляющие контроль за безопасностью для потребителя коммунальных услуг, их территориальные органы совместно с органами местного самоуправления вправе уточнять параметры потребительских свойств, режим предоставления коммунальных услуг и устанавливать гарантированный уровень качества с учетом мощности, состава, износа основных фондов коммунального назначения, других местных условий.

2. Теплоснабжение.

2.1. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с актом компетентного органа (распоряжение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Ленинградской области).

2.2. С учетом установившихся пониженных среднесуточных температур наружного воздуха и других неблагоприятных погодных факторов распоряжением главы администрации муниципального образования может быть объявлено периодическое протапливание, при котором допускается ограничение отпуска тепла и перерывы в теплоснабжении. При этом временной период работы систем теплоснабжения в режиме периодического протапливания должен составлять не менее пяти календарных дней. При средней температуре наружного воздуха +8 °С и ниже в течение пяти суток или прогнозе о резком понижении температуры наружного воздуха органами местного самоуправления объявляется регулярное отопление зданий всех назначений. При температуре наружного воздуха выше +8 °С в течение пяти суток или прогнозе о резком повышении температуры наружного воздуха органами местного самоуправления объявляется прекращение регулярного отопления и переход к периодическому протапливанию, при котором допускается ограниченный отпуск тепла.

2.3. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире: жилая комната – не ниже +18 °С, в угловых комнатах - +20 °С.

3. Электроснабжение.

3.1. Величина напряжения - 230 плюс/минус 10%, частота 50 Гц.

3.2. Норматив потребления – устанавливается распоряжением

4. Горячее и холодное водоснабжение.

4.1. Норматив потребления – устанавливается распоряжением Комитета по тарифам Ленинградской области.

5. Обращение с твердыми коммунальными отходами (вывоз ТКО).

5.1 Норматив потребления – устанавливается распоряжением Комитета по тарифам Ленинградской области.

От Управляющей организации

Собственник:

Генеральный директор:

М.П. Зайцева Д.А.

Подпись / Ф.И.О.

**ПРАВИЛА
проживания в Многоквартирном доме**

1.Общие положения

1.1. Правила проживания (далее - Правила) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 №25 и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и внутреннего распорядка обязательны к исполнению, как Собственником жилых и нежилых помещений, членами их семьи, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателями, арендаторами и посетителями многоквартирного дома.

2. Внутридомовое общее имущество

2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме не должны использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в целях, не соответствующих его назначению.

2.2. Запрещается загромождать переходные балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры, лифтовые холлы, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов. Перевозка строительных материалов и отходов возможна только в грузовых лифтах при условии размещения их в упаковке. Крупногабаритный мусор, картон, в том числе от бытовой и видео-оргтехники и т.п., запрещено складировать в межквартирном, лифтовом холле. Вышеуказанный крупногабаритный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами Управляющей организации за счет Собственника.

2.3. Запрещается размещать, оборудовать, осуществлять монтаж в помещениях (объектах) общего имущества:

- перегородки, отсечки, двери, кладовые, полки и иные конструкции, оборудование, мебель, велосипеды, детские коляски, санки, игрушки, иное личное имущество, крупногабаритных отходов: строительного мусора, мебели, оборудования, конструкций и иного крупногабаритного имущества Собственника (далее - КГО) и другое имущество. Управляющая организация не отвечает за разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

2.4. Запрещается размещать (вывешивать) объявления и иную информацию на фасадах, лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах.

2.5. Запрещается писать что-либо на фасадах, стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего пользования.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки, бытовой мусор из окон, с балконов и лоджий.

2.7. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, предметы личной гигиены и другие предметы, которые могут привести к засору стоков. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения.

2.8. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

2.9. Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях, расположенных на земельном участке (территории жилого комплекса), связанной с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

2.10. Запрещается использовать жилое помещение для производственных целей.

2.11. В случае длительного отъезда Собственника, сдачи помещения в аренду, Собственник должен оставить в диспетчерской информацию о контактном (-ых) лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.

2.12. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. Собственник немедленно должен сообщить информацию в диспетчерскую службу по телефону 8 (921) 437 7613, 8 (981) 051 2271

3.Ремонтно-строительные работы в жилых, нежилых помещениях

3.1. Переустройство, ремонтно-строительные работы в помещениях Собственника производятся строго в соответствии с законодательством РФ и ЛО. Проведение шумных ремонтных и иных работ в квартирах многоквартирного дома, превышающих уровень шума в 50 децибел (далее – шумные работы) и не направленных на предотвращение и ликвидацию последствий ситуаций, в том числе аварийного или чрезвычайного характера, связанных с обеспечением безопасности здоровью и имуществу граждан, в том числе общему имуществу в многоквартирном доме производится:

- В рабочие (будние) дни:9.00-13.00, 15.00-19.00

-В субботу 11-00:13-00,15-00:18-00

- В выходные, в праздничные дни, в ночное время- не допускается проведение шумных работ,

работающие бытовые приборы не должны создавать дискомфорт для отдыха проживающих в соседних помещениях.

- В любое время запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях, расположенных на земельном участке (территории жилого комплекса), связанной с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

3.2. Запрещается устанавливать на внешние стены (фасады) встроенные вентиляторы, кондиционеры, телевизионные антенны.

3.3. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения.

4. Пользование придомовой территорией (земельным участком)

4.1. Запрещается ходить, мусорить на газонах.

4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования. Не допускается ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.3. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам и на газонах, кроме специально отведенной площадки для выгула животных. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животными, намордника. Владельцы, выгуливающие домашних животных, обязаны немедленно убирать экскременты за животными.

4.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные такими домашними животными.

4.5. Запрещается вырубка деревьев и кустов, срезка цветов без согласования с Управляющей организацией.

5. Иные условия

5.1. Собственник обязан соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в его помещении лицами условия Договора и иных нормативных и правовых актов, в том числе:

1) Содержать в чистоте и в порядке помещение, подсобные помещения, балконы, террасы и лоджии;

2) Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией;

3) Производить парковку автотранспортных средств и оставлять их на стоянку в специально отведенных для этих целей местах, не нарушая права и интересы других собственников помещений в Многоквартирном доме;

4) Не допускать сбрасывания в санитарный узел (систему водоотведения, канализационные сети), строительных материалов, смесей, мусора и отходов;

5) Соблюдать правила пожарной безопасности, в т.ч. при использовании электрических приборов, не допускать:

- установки самодельного электрического оборудования, в т.ч. предохранительных приборов,

- одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети (10 кВт),

- загромождения и переоборудования (переустройства, перепланировки) коридоров, тамбуров, шахт, проходов, лестничных клеток, лифтовых холлов, запасных выходов, иных элементов и помещений (их частей) в составе общего имущества,

выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством;

6) Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы: очистки воды, системы контроля протечки воды, не имеющие соответствующих инструкций и паспортов (сертификатов, свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-техническим нормам;

7) Производить переоборудование (переустройство, перепланировку) или реконструкцию помещения, подсобных помещений, террас, балконов, лоджий, частей (объектов, конструкций, элементов) общего имущества, объединения помещений в Многоквартирном доме или изменение их назначения, а также демонтаж, перестановку либо установку (монтаж) дополнительного оборудования, только в установленном законом порядке, соблюдая СНиП, ГОСТ, ТСН, РСН, ВСН, СП и другие нормативные документы добровольного или обязательного применения, не нарушая права и интересы третьих лиц;

8) В 5-дневный срок со дня получения уведомления от Управляющей организации обеспечить устранение (замену, ремонт) за свой счет повреждений помещения и (или) частей (конструкций, элементов, объектов) общего имущества, в том числе: объектов благоустройства, элементов отделки, оборудования, конструкций, если указанные повреждения произошли по вине Собственника и (или) проживающих с ним лиц, а также лиц, которым Собственник обеспечил доступ в Многоквартирный дом и на земельный участок, где расположен данный дом;

9) Не курить и не употреблять спиртные напитки в подъездах Многоквартирного дома, кабинах лифтов, иных помещениях общего имущества и местах общего пользования, в т.ч. на земельном участке, прилегающем к Многоквартирному дому;

10) При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию комнатного прибора учета (при наличии документа о его поверке и соответствующего акта Управляющей организации), ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания вместе с показаниями общего квартирного прибора учета Управляющей организации, не позднее 25-го (двадцать пятого) числа каждого текущего месяца;

11) В случае принятия Общим собранием решения о заключении каждым собственником помещения, действующим от своего имени (в отсутствие уполномоченного лица), (прямых) договоров на предоставление коммунальных услуг (энергоресурсов) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями:

- подписать такой договор в течение 15 календарных дней, отсчитываемых с даты составления Протокола, которым оформлено принятое Общим собранием соответствующее решение,

- не позднее 25 оплачиваемого месяца передать в Управляющую организацию сведения о заключении таких договоров с ресурсоснабжающими организациями от своего имени, для последующей передачи данных сведений в соответствии с п.6 постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354, а также передавать сведения, необходимые для начисления платы за коммунальные услуги, содержание помещения и общего имущества.

5.2. Подача заявлений в адрес Управляющей организации осуществляется круглосуточно путем передачи заявления на пост диспетчера, с обязательной регистрацией его в головном офисе управляющей компании.

5.3. Заявки по устранению неисправности сантехнического или электрооборудования и иные подаются на пост диспетчера.

5.4. Аварийные заявки передаются диспетчеру устно либо по телефону 8 (921) 437 7613, 8 (981) 051 2271 с обязательной регистрацией их в соответствующем журнале.

От Управляющей организации

Собственник:

Генеральный директор:

М.П. Зайцева Д.А.

Подпись / Ф.И.О.