ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ СЛ-РОС/3/2А-[redacted]

Санкт- Петербург, г. Пушкин "[redacted]" [redacted] г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Ижора» (далее - Управляющая организация) в лице Генерального директора Карачарова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава и

[redacted]

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, муниципального образования, субъекта РФ)

–

(указать всех сособственников помещения на праве общей совместной или долевой собственности)

–

–

в лице –

(фамилия, имя, отчество представителя Собственника, указать паспортные данные, адрес – для представителя физ. Лица)

–,

(фамилия, имя, отчество, должность - для представителя юридического лица)

действующего(ей) на основании –

–,

(устава, доверенности и др.)

являющим(ей)ся собственником/владельцем/нанимателем (далее - «Собственник/Владелец/Наниматель»)

жилого помещения однокомнатной квартиры №[redacted]

(нежилого(ых) помещения(й)

квартир(-ы) № ____, (комнаты № ____ в коммунальной квартире № ___), а при наличии нескольких помещений - ссылка на перечень в соответствии с приложением к договору)

общей площадью 38,90 кв. м, жилой площадью 16,90 кв. м. на 5 этаже 5 -х(ти) этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Шушары п., Ростовская (Славянка) ул., дом 3, корпус 2, литера А (далее - Помещение), на основании Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав

(документ, подтверждающий право собственности, право владения)

№ 78:42:0018304:7968-78/006/2017-1 от « 15 » марта 2017 г.,

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Общие положения.

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в Многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников Многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.3. Специализированные организации - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику/Владельцу работ (услуг) по тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях со специализированными организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника/Владельца.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование,

находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет [redacted] соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Владелец - лицо, на законном основании пользующееся жилым/нежилым (-ми) Помещением (-ями), в том числе на основании договора с Собственником данного помещения (договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда, договору аренды жилого/нежилого помещения), имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора и настоящим Договором.

Члены семьи Владельца жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Владельцем, если иное не установлено соглашением между Владельцем и Собственником и/или членами семьи Владельца. Члены семьи Владельца жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями органом Управления многоквартирным домом является Управляющая организация.

1.8. Помещение – изолированная квартира, комната(-ы) в коммунальной квартире, нежилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника/Владельца в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечить управление многоквартирным домом, в том числе: оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников/Владельцев, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник/Владелец обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников/Владельцев помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Перечень Помещений приведен в Приложении №1 к Договору.

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

2.5. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются (оказываются) по перечню согласно Приложению №3 к Договору (далее - Перечень).

Изменение вышеуказанного Перечня возможно на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию Сторон и подлежит оформлению в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать содержание и проведение ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, с наибольшей выгодой в интересах Собственника/Владельца.

3.1.2. Принять функции обеспечения коммунальными услугами жилых Помещений, занимаемых Собственниками/Владельцами и(или) лицами, пользующимися Помещениями, путем заключения от имени Собственника/Владельца договоров со специализированными организациями и расчетов по ним, согласно перечню: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

3.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами

предоставления коммунальных Услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 № 843-пг "О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов" и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

3.1.4. Не менее чем за сутки информировать Собственника/Владельца о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся в подъездах Многоквартирного дома и/или на информационных стендах в пределах земельного участка, на котором расположен дом, а в случае личного обращения - информировать немедленно.

3.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

3.1.6. Рассматривать обращения Собственника/Владельца Помещения(-ий) по вопросам, связанным с исполнением Договора, в т.ч. по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг в Помещение(-ия), принимать соответствующие меры и предоставлять по запросу Собственника Помещения(-ий) в Многоквартирном доме документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

3.1.7. В случае необходимости письменно информировать каждого Собственника/Владельца Помещения(-ий) в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.8. Предоставлять Собственнику ежегодный отчет о выполнении Договора в течение трех месяцев, следующих за истекшим годом, а в последний год действия Договора – не позднее, чем за один месяц до истечения срока его действия. Отчет представляется устно на общем собрании Собственников с занесением основных результатов выполнения Договора в протокол собрания, а если такое собрание в указанный срок не проводится – в письменном виде. Протокол собрания или отчет размещаются на информационном стенде. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от Собственников/Владельцев помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за содержание и ремонт жилог помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома перечню и размеру платы, указанным в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору;

в) список должников, несвоевременно и(или) не полностью вносящих плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день предоставления Собственнику отчета о выполнении Договора, меры, принятые по повышению собираемости платежей, результаты принятых мер;

г) количество обращений и принятые меры по устранению недостатков.

3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать от Собственника/Владельца и пользующихся Помещением в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам 325-50-87, 325-50-88, локализовывать аварии, а также выполнять заявки в сроки, установленные настоящим Договором. На общем имуществе Многоквартирного дома – за счет средств Управляющей организации в счет платы по настоящему Договору, на имуществе Собственника/Владельца – за счет средств Собственника/Владельца помещения.

3.1.10. Разместить на информационных стендах, в платежных документах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника/Владельца и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме (далее – обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.13. Выдавать Собственнику/Владельцу платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в срок до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме Собственника не позднее, чем за 15 календарных дней до указанного выше срока представления платежных документов.

3.1.14. По требованию Собственника/Владельца производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным

законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.15. По требованию Собственника/Владельца или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и(или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.16. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.17. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника/Владельца согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику/Владельцу уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.18. Осуществлять учет зарегистрированных граждан в жилых помещениях Собственников/Владельцев, вести прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 г. № 713.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника/Владельца (передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без письменного разрешения Собственника/Владельца.

3.1.20. Производить перерасчет объемов потребленных коммунальных ресурсов в связи с их непредоставлением или некачественным предоставлением.

3.1.21. Обеспечить возможность Собственникам осуществлять контроль исполнения обязанностей Управляющей компании.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

3.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

3.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

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

3.2.5. Представлять интересы Собственника/Владельца (ов) в отношениях с третьими лицами по всем вопросам управления Многоквартирным домом, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора.

3.2.6. Выдавать Собственнику/Владельцу платежные документы, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в срок до 01 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. В случае изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги информировать в письменной форме Собственника не позднее, чем за 15 календарных дней до указанного выше срока представления платежных документов.

3.2.7. В случае непредставления Собственником/Владельцем показаний индивидуальных приборов учета в Помещениях, принадлежащих Собственнику/Владельцу, производить начисления по оплате коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории Санкт-Петербурга нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником/Владельцем сведений о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником/Владельцем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.9. Проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.10. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.11. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику/Владельцу Помещения коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником/Владельцем одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.12. Осуществлять контроль за целевым использованием Помещений и принимать в соответствии с законодательством меры в случае использования помещений не по назначению.

3.2.13. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний Собственников Помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах.

3.2.14. За дополнительную плату оказывать услуги и производить работы, не предусмотренные настоящим Договором.

3.3. Собственник/Владелец обязан:

3.3.1. Своевременно в полном объеме и в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещение(-ия) коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

3.3.2. Соблюдать и при необходимости принимать меры по обеспечению соблюдения членами семьи и иными лицами Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

3.3.3. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об изменении прав и обязанностей Собственников/Владельцев, состава проживающих (в случаях выбытия, отчуждения или сдачи Помещения в аренду с предоставлением соответствующих договоров, расторжения договора найма, социального найма и т.п.).

3.3.4. Допускать в Помещение уполномоченных представителей Управляющей организации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.5. При выполнении работ обеспечить свободный доступ Управляющей организации к коммуникациям и сантехническому оборудованию, не загромождая их.

3.3.6. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Помещения, а в Помещениях, принадлежащих на праве собственности, также капитальный ремонт.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

3.3.7.1. не производить без согласования с Управляющей организацией никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

3.3.7.2. не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

3.3.7.3. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 10___ кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим;

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

3.3.7.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме;

3.3.7.6. не ухудшать доступ к общему имуществу, в том числе работами по ремонту Помещений Собственника/Владельца, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и места общего пользования;

3.3.7.7. не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

3.3.7.8. не использовать установленные баки для сбора ТБО заглубленного типа для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

3.3.3.9. не изменять внешний вид фасада здания: остекление или изменение имеющегося остекления, установка на фасадах дома рекламных объявлений, щитов и /или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи (решеток) и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада дома.

3.3.8. При временном неиспользовании Помещения(й) для проживания более 7 дней, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, либо телефоны лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я), для оперативного решения вопросов по устранению аварийных ситуаций в случае их возникновения.

3.3.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику/Владельцу услуг в рамках Договора.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории Санкт-Петербурга.

3.3.11. Ознакомить всех лиц проживающих в Помещении либо использующих Помещение, принадлежащее Собственнику/Владельцу, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.13. Обеспечить своевременное предоставление Управляющей организации достоверных данных показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3.14. За несвоевременную и (или) неполную оплату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным кодексом РФ уплатить Управляющей организации пени. В случае просрочки оплаты более 3-х месяцев Управляющая организация оставляет за собой право в соответствии с действующим законодательством приостановить или ограничить предоставление отдельных видов услуг до ликвидации задолженности.

3.3.15. Вносить плату за жилищно-коммунальные услуги по настоящему договору Управляющей компании на ее банковский счет № 40702810355110000197 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Санкт-Петербург БИК 044030653 корр. счет № 30101810500000000653 на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. При произведении оплаты через любое отделение ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург датой платежа считается дата приема платежа к исполнению отделением ОАО «Сбербанк России». При произведении оплаты через иные организации по приему платежей, датой платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

Ответственность за последствия внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник/Владелец.

3.3.16. По требованию Управляющей организации при получении справок, выписок и т.д. представлять копию свидетельства о регистрации права собственности на Помещение (-я) и предъявлять оригинал для сверки либо договор найма, социального найма.

3.3.17. В случае отчуждения Помещения Собственник, а при расторжении договора найма, социального найма – Владелец, обязан своевременно уведомить управляющую организацию о переходе права собственности к другому лицу (о расторжении договора найма, социального найма), оформить при этом Соглашение о расторжении настоящего Договора и произвести окончательный расчет за оказанные ему услуги по Договору. В противном случае (в случае несвоевременного уведомления Управляющей организации о состоявшемся факте перехода права собственности к иным лицам, расторжения договора найма, социального найма), датой расторжения Договора (Соглашения о расторжении настоящего договора) будет считаться дата фактического обращения в Управляющую организацию.

3.3.18. Ежемесячно, не позднее 20-го числа расчетного месяца, предоставлять Управляющей организации сведения о показаниях приборов учета, расположенных в помещении Собственника/Владельца.

3.4. Собственник/Владелец вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать изменения размера платы:

3.4.3.1. за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.4.3.2. за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.5. Инициировать и проводить общие собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения ежегодного отчета, представленного Управляющей организацией, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

3.4.6. Оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

3.4.7. В случае необходимости обращаться с заявлением в Управляющую организацию о временной приостановке подачи в Многоквартирный дом или часть дома воды, электроэнергии, отопления.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Плата Собственника/Владельца помещения за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

4.3. Ежемесячная плата Собственника/Владельца Помещения за содержание и ремонт жилого помещения, определяется равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, установленному органом государственной власти Санкт-Петербурга, в соответствии с

действующим законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в Приложении № 4 к настоящему Договору).

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится Собственниками/Владельцами жилых и нежилых помещений и определяется из расчета на 1 кв. метр общей площади помещения и устанавливается одинаковым для Собственников/Владельцев жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

4.5. Собственник/Владелец Помещения ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за предоставление коммунальных услуг в Помещение(-ия) в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, а также (для юридических лиц) документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг.

4.6. В случае установления общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме размера платы Собственников/Владельцев Помещений за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, в размере, отличном от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленного органом государственной власти Санкт-Петербурга, в соответствии с действующим законодательством, плата Собственника/Владельца Помещения за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме определяется в дополнительном соглашении к Договору с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании Собственников Помещений в Многоквартирном доме, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В дополнительном соглашении указываются дата проведения и решение общего собрания Собственников Помещений Многоквартирного дома.

4.7. Плата Собственника/Владельца Помещения по Договору за содержание и ремонт жилого помещения может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с долей участия Собственника Помещения в общем имуществе Многоквартирного дома.

4.8. Изменение размера платы Собственника/Владельца Помещения по Договору за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Объем потребленных Собственником/Владельцем Помещения коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

4.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным органами государственной власти Санкт-Петербурга в порядке, установленном федеральным законодательством (тарифы, действующие на момент подписания договора, приведены в Приложении № 4 к настоящему Договору).

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

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.12. В платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику/Владельцу Помещения, указываются:

4.12.1. почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике Помещения (Владельце – при найме жилого помещения государственного или муниципального жилищных фондов, аренде) с указанием наименования юридического лица или фамилий и инициалов граждан, общая площадь помещения (для жилых помещений в коммунальной квартире – жилая площадь помещения);

4.12.2. наименование Управляющей организации;

4.12.3. указание на оплачиваемый месяц;

4.12.4. сумма начисленной платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, включая:

4.12.4.1. плату за содержание общего имущества Многоквартирного дома, в том числе, значение размера платы за содержание на 1 кв.м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

4.12.4.2. плату за текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, в том числе, значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв.м помещения и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

4.12.4.3. плату за все виды коммунальных услуг, предоставляемых в Многоквартирном доме, в том числе значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

4.12.5. сведения об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

4.12.6. сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды;

4.12.7. сумма начисленных пени;

4.12.8. другие сведения, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

4.13. Неиспользование Помещения не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.14. Собственник/Владелец не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.15. Собственник/Владелец вправе осуществить предоплату.

5. Ответственность

5.1. Убытки, понесенные Собственником/Владельцем или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику/Владельцу, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников Помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам Помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 3.1.7 Договора.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам Помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.4. В случае несвоевременного и(или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Собственник/Владелец обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.5. В случае несанкционированного подключения лиц, пользующихся Помещением(ями) в Многоквартирном доме, к внутридомовой инженерной системе, виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации штраф в размере 100 (сто) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

5.6. Виновная сторона обязана уплатить Управляющей организации штраф в размере 100 (сто) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

5.6.1. потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учета коммунальных ресурсов, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

5.6.2. несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителя, расположенных внутри помещений;

5.6.3. при иных действиях лиц, пользующихся помещением(ями) в Многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания приборов учета и распределителей.

5.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о прекращении права собственности и смене места жительства, а так же не предоставил подтверждающие документы (листок убытия), то обязательства по настоящему Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Настоящий договор на управление автоматически прекращает действие при предоставлении Собственником помещения соответствующих документов (листок убытия) либо предоставления новым Собственником свидетельства о государственной регистрации права либо иных документов.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и Договором.

Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника/Владельца в случае:

- при прекращении прав на помещение, в отношении которого заключен настоящий Договор (отчуждение Помещения, либо расторжение договора найма, социального найма, аренды) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с Помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник/Владелец помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти Собственника/Владельца - со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подп. "а" подп. 6.1.1 настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника/Владельца должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником/Владельцем.

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

6.7. Дата расторжения Договора, за исключением абз. 1 подп. "а" подп. 6.1.1 и п. 6.1.4 Договора, должна быть единой для всех Собственников/Владельцев Помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

6.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками Помещений в Многоквартирном доме, одному из данных Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе акт технического состояния Многоквартирного дома.

6.9. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на два года.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. Особые условия

8.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственником Помещения(-ий) в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме из числа Собственников Помещений в Многоквартирном доме 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;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно законодательству.

Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) информацию по выполнению Договора в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса комиссии или уполномоченного лица.

8.2. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, подготовленного на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома, принятого с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

8.3. По распоряжению Собственника, отраженному в договоре аренды, найма или ином соответствующем документе, настоящий Договор с Управляющей организацией заключает Владелец (арендатор, наниматель) Помещения. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление Многоквартирным домом, коммунальные и другие услуги Управляющая организация принимает от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от Владельца - нанимателя такого Помещения. Обязанность по внесению платы Нанимателем по договору социального найма или найма жилого помещения государственного жилищного фонда за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные услуги возникает с момента заключения договора социального найма (пп.1 и пп.3 п.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ). Отношения сторон по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества и оплате коммунальных услуг считаются возникшими с даты заключения договора социального найма.

9. Прочие условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Помещения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

9.3. Договор составлен в 2 экземплярах по одному для каждой стороны, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. Приложения

Приложение №1 «Перечень Помещений».

Приложение №2 «Состав общего имущества Многоквартирного дома».

Приложение №3 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме».

Приложение №4 «Тарифы на оплату».

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

11. Подписи Сторон

Управляющая организация: ООО «Новая Ижора».
196608, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Автомобильная ул., д.3, лит. Б; ИНН 7820315963; КПП 782001001; р/сч 40702810355110000197 в Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург; к/сч 30101810500000000653; БИК 044030653
Генеральный директор:

М.П. _____ Карачаров А.С.

Собственник[1]/Владелец/Наниматель:

_____ _____ [redacted]
(наименование Собственника) *(подпись)* *(фамилия, инициалы)*
М.П. (для юридических лиц)

Паспортные данные (для граждан):

паспорт серии [redacted] № [redacted] Код подр.: [redacted] Выдан: [redacted], кем:
[redacted]

Проживающий(-ая) по адресу: [ ]
Индекс предприятия связи
Санкт-Петербург, Шушары п., Ростовская (Славянка) ул., дом 3, корпус 2, литера А, кв. [redacted]

Совместно с Собственником/Владельцем/Нанимателем в жилое помещение вселяются[2]:

_____
паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:
Проживающий(-ая) по адресу: [ ]
Индекс предприятия связи

_____
паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:
Проживающий(-ая) по адресу: [ ]
Индекс предприятия связи

_____
паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:
Проживающий(-ая) по адресу: [ ]
Индекс предприятия связи

_____
паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:
Проживающий(-ая) по адресу: [ ]
Индекс предприятия связи

_____
паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:
Проживающий(-ая) по адресу: [ ]
Индекс предприятия связи

_____
паспорт серии _____ № _____ Код подр.: _____ Выдан: _____, кем:
Проживающий(-ая) по адресу: [ ]
Индекс предприятия связи

[1] При нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности нескольких лиц, договор управления многоквартирным домом (включая все приложения к Договору) подписывается всеми сособственники Помещения в многоквартирном доме.

[2] При вселении в помещение лиц, совместно проживающих с Собственником/Владельцем указанного помещения, в настоящий договор управления многоквартирным домом вносятся сведения о таких лицах, с обязательным приложением к договору копий документов удостоверяющих их личность. В случае вселения в помещение лиц в течение действия настоящего договора Собственник/Владелец обязуется незамедлительно уведомить Управляющую компанию и заключить соответствующее дополнительное соглашение.

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

Приложение №1
к Договору управления
многоквартирным домом
№ СЛ-РОС/3/2А-[redacted]
от "[redacted]" [redacted] г.

ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Жилые [redacted]:

1.1. Квартира № 25, общая площадь 38,90 м², жилая площадь 16,90 м²
(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты)

1.2. комната 16,90 м²
1.3. [redacted]
1.4.
1.5.
1.6.

2. Нежилые Помещения:

2.1. коридор 7,50 м²
(наименование нежилого помещения, площадь)

2.2. кухня 10,80 м²
2.3. совмещенный санузел 3,70 м²
2.4.
2.5.
2.6.
2.7.
2.8.
2.9.
2.10.
2.11.
2.12.

3. Балконы/лоджии:

3.1.
(наименование, площадь)

3.2.
3.3.

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

Приложение №2
к Договору управления
многоквартирным домом
№ СЛ-РОС/3/2А-[redacted]
от "[redacted]" [redacted] г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общая характеристика многоквартирного дома

Наименование	Сведение
Почтовый адрес	г.Санкт-Петербург, Пушкинский район, поселок Шушары, Славянка, Ростовская ул., дом. 3 , корп. 2, лит. А
Строительный адрес	Санкт-Петербург, Пушкинский район, пос.Шушары, Детскосельский, Колпинское шоссе, участок 21, (квартал VII), поз. 51
Кадастровый номер земельного участка	78:42:18304:81
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3656
Кадастровый номер многоквартирного дома	
Серия	Тип 1-3
Тип постройки	Капитальный
Реквизиты проекта	0027-51-АР
Год постройки	2009-2010 гг.
Количество секций	3 секций
Количество этажей (при необходимости по секциям)	5 этажей
Количество подъездов	3 подъезда
Строительный объем	
Общий строительный объем (куб. м)	21675 куб.м.
Строительный объем подземной части (куб. м)	3066 куб.м.
Площадь цокольного этажа (кв. м)	1099,4 кв.м.
Площадь мансарды (кв. м)	-
Количество квартир	90 квартир
Общая площадь квартир (кв. м)	4905,5 кв.м.
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	-
Общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м)	-

Перечень помещений общего пользования

Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом	Характеристика и площадь помещения
технические подвалы	1099,4 кв.м
подвалы	-
лестницы	629,8 кв.м.
межквартирные лестничные площадки	
общие коридоры	-

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

технические этажи	-
чердаки	-
встроенные гаражи [redacted]	-
площадки для автомобильного транспорта	87.5
мастерские	-
колясочные	-
консъержные	-
дежурного лифтера	-
лифты	-
лифтовые шахты	-
Водомерный узел	14,5
ИТП	22,8
Кабельное помещение	3,1
Инвентарная	3,1
Электрощитовая	2,8
Аппаратная	2,8
Тамбур	
Холл	
Входные крыльца	6,3

Перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома

Наименование конструкции	Место расположения	Материалы отделки, облицовки конструкций
Фундаменты и стены подвала	Технический подвал, отметка -2,200	Цокольная часть здания облицована Штукатурка под «шубу»
Наружные и внутренние капитальные стены с наружной и внутренней отделкой	Наружные стены по периметру здания, межсекционные стены, стены лестничных клеток	Штукатурка под «шубу» Крупнозернистая по сетке толщ. 40 мм; Вентилируемый фасад. Облицовка-керамогранит.
Плиты перекрытий и полы, балконные плиты	Отметки -0.470, +1.360, +2.760, +4.130, +5.530, +6.930, +8.330, +9.730, +11.130, +12.040	Покрытие полов в местах общего пользования выполнено – Бетон мозаичного состава М200.
Лестницы	Лестничные клетки, межквартирные лестничные площадки, крыша	Покрытие лестниц выполнено из Бетон мозаичного состава М200 Лестницы на крыше металлические, окрашены

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

Перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома

Наименование оборудования	Место расположения
Вентиляционные каналы - 60 шт.	Вентиляционные блоки В квартирах: кухня, санитарный узел. В местах общего пользования: ИТП и водомерный узел
Вентиляционные трубы –24 шт.	Крыша
Внутренние водостоки 6 шт.	Крыша, лестничные клетки
Главный щит ввода и учета (ГЩВУ) -1 шт. Щит распределительный этажный (ЩРЭ) - 30 шт. Квартирный щит (ЩК) - 90 шт.	Электрощитовая, межквартирные лестничные площадки
Светильники - 172 шт Выключатели - 20 шт. Розетки - 6 шт Фотореле (реле времени)	Электрощитовая, межквартирные лестничные площадки, помещения общего пользования, фасады здания
Светильники уличного освещения -21 шт.	Фасады здания
Сети электроснабжения	Лестничные клетки, подвал, технические помещения, фасады здания
Система молниезащиты Молниетводов (сеток) - 1 шт.	Крыша
Система уравнивания потенциалов	Кабельная (главная заземляющая шина), ЩК.
Системы дымоудаления	Лестничные клетки
Система отопления	Здание в целом, за исключением неотапливаемых помещений.
Задвижки, вентили, краны системы отопления	ИТП, подвал, нагревательные приборы в квартирах, регистры
Нагревательные приборы	Квартиры, лестничные клетки, тамбур
Полотенцесушители.	Квартиры
Электрорадиатор	Электрощитовая
Трубопроводы холодной воды, в т.ч. пожарные водопроводы	Водомерный узел, подвал, санитарные узлы, кухни
Задвижки, вентили, краны ХВС	Водомерный узел, подвал, отключающие устройства квартир
Трубопроводы горячей воды	ИТП, подвал, санитарные узлы, кухни
Задвижки, вентили, краны ГВС	ИТП, подвал, отключающие устройства квартир
Коллективные приборы учета	Электроэнергия – ГЩВУ в электрощитовой ХВС – водомерный узел Тепловая энергия - ИТП
Вентиляционные каналы - 60 шт.	Квартиры, лестничные клетки
Вентиляционные трубы –24 шт.	Санитарные узлы, кухни, подвал
Внутренние водостоки 6 шт.	ИТП и водомерный узел
Главный щит ввода и учета (ГЩВУ) -1 шт. Щит распределительный этажный (ЩРЭ) - 30 шт. Квартирный щит (ЩК) - 90 шт.	Крыша, ЩК

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

Светильники - 172 шт Выключатели - 20 шт. Розетки - 6 шт Фотореле (реле времени)	1 этаж, аппаратная. электрошкаф на первом этаже

Перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Наименование объекта (элемента)	Характеристика и функциональное назначение объекта (элемента)
Асфальтовое, плиточное, грунтовое мощение, бетонное, грунтовое покрытие	2299 кв.м.
Бортовой камень	бетон.
Газоны	
Зеленые насаждения	Деревья, кустарники, цветники.
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы , ограждения, скамейки, урны.
Спортивно-игровые и хозяйственные площади	Площадка отдыха

Перечень иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома

Наименование объекта (элемента)	Место расположения
Абонентские почтовые ящики 80 шт. ячеек	Лестничные клетки
Почтовые ящики общего пользования	-
Аншлаги - 2 шт.	Фасады
Контейнерная площадка для сбора ТБО и КГМ	
Контейнеры для сбора ТБО	
Указатели пожарных гидрантов	Фасады

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

Приложение №3
к Договору управления
многоквартирным домом
№ СЛ-РОС/3/2А-[redacted]
от "[redacted]" [redacted] г.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

I. Услуги по управлению:

- хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
- заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение;
- начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
- осуществление контроля качества коммунальных услуг;
- диспетчерское обслуживание;
- осуществление регистрационного учета граждан;
- выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;
- информирование собственников помещений об изменении тарифов;
- подготовка предложений о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах.

II. Перечень работ по содержанию Многоквартирного дома.

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений Многоквартирного дома:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.
4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Укрепление системы водостока.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях подъездов многоквартирных домов.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Очистка и текущий ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке Многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Утепление оконных и балконных проемов в помещениях общего пользования.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей в помещениях общего пользования.
3. Утепление входных дверей в помещениях общего пользования.
4. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
6. Проверка исправности окон в помещениях общего пользования.
7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
8. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.
9. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
10. Консервация поливочных систем.
11. Укрепление флагодержателей.
12. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

13. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок
14. Ремонт и укрепление входных дверей подъездов многоквартирных домов.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Устранение протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
3. Смена прокладок в водопроводных кранах.
4. Уплотнение сгонов.
5. Прочистка внутренней канализации.
6. Прочистка сифонов.
7. Регулировка смывного бачка.
8. Притирка пробочного крана в смесителе.
9. Регулировка и ремонт трехходового крана.
10. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
11. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
12. Укрепление трубопроводов.
13. Проверка канализационных вытяжек.
14. Мелкий ремонт изоляции.
15. Проветривание колодцев.
16. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях.
17. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
18. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Уход за зелеными насаждениями.
6. Удаление с крыш снега и наледей.
7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

III. Перечень и периодичность работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
7	Мытье окон	1 раз в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в неделю
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п.	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
11	Дополнительно в домах, оборудованных лифтом:	
11.1	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
11.2	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта	2 раза в месяц

IV. Перечень и периодичность работ по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание снега (ручное)	47 раз в сезон (в среднем 1-2 раза в неделю)
2	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
3	Сдвигание снега (ручное)	12 раз в сезон
4	Подметание территории в летний период	75 раз в сезон
5	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
6	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
7	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
8	Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
9	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в сезон
10	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

V. Перечень и периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений Многоквартирного дома

№ п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	2
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования	4
3	Поливочные наружные устройства (краны, разводка)	1
4	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	4
5	Центральное отопление: внутри квартир /мест общего пользования	1/2
6	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	4
7	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	4
8	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	4
9	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	4
10	Осмотр радио- и телеустройств: на кровлях, на чердаках и в лестничных клетках (если таковые имеются)	По мере необходимости
11	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2

Примечание: В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.

VI. Перечень работ, выполняемых при текущем ремонте

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши.

Устранение неисправностей кровель, замена водостоков; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в помещениях общего пользования.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях. Окраска стен подъезда один раз в пять лет.

10. Центральное отопление.

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

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

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

12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

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

13. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

14. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

VII. Прочие услуги.

1. Снятие показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов с обработкой данных, составление ежемесячных отчетов, ведение журнала с регистрацией промежуточных (межинтервальных) показаний.
2. Снятие показаний приборов учета потребленных коммунальных ресурсов по нежилым помещениям с последующей обработкой данных.
3. Организация поверки общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
4. Снятие, установка, организация ремонта, замены вышедших из строя общедомовых приборов учета электроэнергии, воды, тепловых счетчиков (без стоимости приборов учета).
5. Ежемесячная обработка показаний индивидуальных счетчиков холодной и горячей воды, тепловых счетчиков, ведение соответствующего учета.
6. Организация контроля и контроль исправности, целостности пломб, сроков поверки индивидуальных приборов учета.
7. Организация приемки в эксплуатацию индивидуальных приборов учета у собственников помещений, их опломбирование и постановка на учет.
8. Выявление и профилактика неучтенного потребления коммунальных ресурсов с составлением соответствующих актов.
9. Организация документооборота; упорядочение и хранение исполнительной документации по текущему ремонту.
10. Ведение технической документации и банка данных по составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам Многоквартирного дома.
11. Разработка рекомендаций по методам и техническим решениям устранения обнаруженных дефектов, в том числе допущенных при строительстве и проектировании Многоквартирного дома.
12. Обеспечение технических условий эксплуатации и осуществление контроля за правильной эксплуатацией.
13. Осмотры элементов, конструктивных и инженерных систем, помещений Многоквартирного дома (общего имущества) с ведением соответствующих журналов.
14. Организация готовности объекта к отопительному сезону, с составлением соответствующих паспортов готовности.
15. Предоставление ответственных лиц за эксплуатацию особо опасных объектов Многоквартирного дома – теплового хозяйства, электрохозяйства.
16. Организации производственного контроля при эксплуатации опасных производственных объектов.
17. Прием и регистрация заявок Собственников, Пользователей помещений Многоквартирного дома, выяснение их причин и характера. Ведение диспетчерского журнала и другой технической документации.
18. Осуществление связи с городскими аварийными службами по вопросам, отнесённым к их компетенции, оперативный контроль за ходом ликвидации аварий, предупреждение нарушений хода выполнения работ.
19. Организация работы диспетчеров, службы эксплуатации, круглосуточной аварийной бригады.

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____

Приложение №4
к Договору управления
многоквартирным домом
№ СЛ-РОС/3/2А-[redacted]
от "[redacted]" [redacted] г.

Жилищные услуги

№ п/п	Вид платежа	ТАРИФ За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц	Основание
	Содержание и ремонт жилого помещения <*>, в т.ч.:		Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016 № 260-р
1.	Управление многоквартирным домом	2,29	
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	11,08	
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	5,84	
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	1,52	
5.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты **(при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)**	0,44	
6.	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,34	
7.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) в т.ч.:		
7.1	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,06	
7.2	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,51	
7.3	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,05	
8.	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,06	
9.	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:		Распоряжение №1-р от 11.01.2017г. О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2016 № 260-р
9.1	Холодная вода	0,16	
9.2	Горячая вода	0,38	
9.3	Электрическая энергия	0,44	
	ИТОГО	**23,17**	

<*> Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме формируется **с учетом комплекса предоставляемых услуг** (выполняемых работ), указанных в пунктах 1-8, и **состава общего имущества в многоквартирном доме**.

Коммунальные услуги

I.	**ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ** (по счетчикам)	**Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 234-р от 19.12.2016**	**25,44**	**руб./м3**
II.	**ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ** (по счетчикам)	**Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 249-р от 19.12.2016**	**97,32**	**руб./м3**
III.	**ВОДООТВЕДЕНИЕ**	**Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 234-р от 19.12.2016**	**25,44**	**руб./м3**
IV.	**ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ** (по счетчикам) - ночная зона с 23.00 до 7.00 - дневная зона с 7.00 до 23.00	**Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 288-р от 29.12.2016**	**1,73** **3,00**	**руб./кВт.ч** **руб./кВт.ч**
V.	**ОТОПЛЕНИЕ**	**Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 249-р от 19.12.2016**	**1621,95**	**руб./Гкал**

С учетом НДС

<**>Действующие тарифы на жилищные и коммунальные услуги подлежат изменению на основании соответствующего распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Управляющая компания уведомляет собственников/нанимателей об изменении действующих тарифов, на те или иные услуги путем печати соответствующей информации на информационном стенде, на сайте управляющей компании или на обороте квитанции на оплату.

Собственник/Владелец/Наниматель _____ Управляющая организация _____