

Договор управления многоквартирным домом № _____

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прок» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Захаровой М.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин РФ _____ именуемый в дальнейшем «Собственник», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключается в целях осуществления управления многоквартирным домом, Управляющей компанией на условиях настоящего договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Шувалова дом 12.

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

2. Предмет Договора

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользующимся помещениями в этом доме лицам, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

2.2. По настоящему Договору Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока, за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Шувалова дом 12. предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, в соответствии с п.п. 3.1.2-3.1.6 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов управления

многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему Договору.

3.1.3. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление дополнительных услуг Собственнику.

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3, настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.5. Организовывать проведение работ по своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к сезонной эксплуатации.

3.1.6. Организовывать и контролировать качество предоставления предусмотренных в настоящем Договоре жилищно-коммунальных услуг, в том числе в соответствии с обязательными требованиями, установленными Постановлением Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Поставка коммунальных ресурсов Собственникам осуществляется ресурсоснабжающими организациями на основании заключенных с Собственниками договоров. До момента заключения прямых договоров Собственников с ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация вправе на основании полученных от поставщиков услуг расчетных документов за коммунальные услуги перевыставлять Объем коммунальных ресурсов Собственникам в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

3.1.7. Нести перед Собственником ответственность за исполнение Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общего имущества и иных требований действующего законодательства.

3.1.8. Передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей компании, ТСЖ, или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или при выборе Собственниками непосредственного управления одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом – в течение 30 дней с момента принятия соответствующего решения Собственниками.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в кратчайшее время.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении № 1 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. При письменном обращении Собственника ознакомить его с содержанием указанных документов.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику не передавать ее иным лицам, (в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по письменным запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в установленный законодательством срок.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами 354 (ПП РФ), за исключением случаев предоставления коммунальных услуг собственникам ресурсоснабжающими организациями на основании заключенных между ними договоров. В таком случае все претензии со стороны собственников направляются ресурсоснабжающим организациям.

3.1.16. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным. По просьбе Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа согласно Решения собственников МКД об утверждении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов, вносить соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.18. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.19. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.20. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.21. Довести до сведения Собственников путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом следующую информацию:

сведения об Управляющей организации - наименование, место нахождения, адрес, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию о себе, фамилию, имя и отчество руководителя;

адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации; размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

информацию о праве Собственников обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета; порядок и форму оплаты коммунальных услуг;

показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил о предоставлении коммунальных услуг собственниками пользователям помещений в многоквартирных жилых домах и жилых домов;

сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. привлекать сторонние организации для выполнения работ предусматривающих исполнение данного Договора.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, (Приложение № 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.4. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.6. Располагаться общим имуществом многоквартирного дома (размещение оборудования,

предоставление в пользование, проведение работ и др.) в целях извлечения дополнительных средств на улучшение общего имущества, повышения качества обслуживания.

3.2.7. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также финансирование деятельности Управляющей компании.

3.2.8. Требовать от собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, согласно действующему законодательству.

3.2.9. По своему усмотрению заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения данного Договора. Получение согласия на заключение договоров с третьими лицами в целях исполнения данного Договора от Собственника не требуется.

3.2.10. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

3.2.11. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме (мусоросборные камеры , кроссовые, кабельные, электрощитовые, ИТП, помещения воздуховодов, помещения для обслуживания МКД) для размещения своих служб, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г. и требования иных нормативных документов, а также условия настоящего Договора.

3.3.3. С даты, когда помещение считается принятым Собственником, вносить Плату за Услуги управляющей организации.

3.3.4. Своевременно вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.5. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения **ТОЛЬКО** после получения разрешения в установленном законом порядке;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
- д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;
- и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
- к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;
- л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;
- м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в

установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

3.3.6. При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа, выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №3 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

3.3.7. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.8. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.9. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником
- е) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества многоквартирного дома.

3.3.11. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.3.12. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.13. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации к общему имуществу дома в любое время суток. Также предоставлять доступ в жилое (нежилое) помещение для проведения комиссионных обследований, составления актов, выдачи уведомлений об устранении неисправностей и др.

3.3.14. С целью формирования базы данных собственников помещений в многоквартирном доме, определения доли каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество и количества голосов для участия в общем собрании собственников помещений, установления связи при аварийных ситуациях в многоквартирном доме, Собственник указывает сведения в письменной анкете Собственника, выбрав любой удобный способ передачи данной анкеты в Управляющую организацию.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать своевременно в необходимых объемах жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества. На устранение аварий и неисправности в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Привлекать, за свой счет, для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Вносить предложения по изменению размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги предоставляемые Управляющей организацией, при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, за исключением случаев предоставления коммунальных услуг собственникам ресурсоснабжающими организациями на основании заключенных между ними договоров. В таком случае все претензии со стороны собственников

направляются ресурсоснабжающим организациям.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.8. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации выполнения обязательств и осуществление контроля за выполнением работ по настоящему Договору.

4. Размер платы по Договору порядок ее внесения

4.1. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включает в себя плату за услуги и работы по управлению, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, а также предоставлению прочих услуг, согласно Договору.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, согласно **Расчета стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, Приложение № 3 к Договору**. При отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Ленинградской области для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

4.4. Плата за жилищные услуги для Собственника помещения включает в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается общим собранием собственников. Управляющая организация вправе применить к установленному на общем собрании собственников размеру платы на каждый новый год, следующий за годом действия ранее применяемого в расчетах с собственниками размер платы, индекс (уровень) инфляции (потребительских цен), устанавливаемый ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год, согласно данным, опубликованным Федеральной службой государственной статистики. Индекс (уровень) инфляции применяется Управляющей организацией к стоимости каждого вида работ, услуг.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых региональным органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме коммунальные услуги вносится ежемесячно до **25 (двадцать пятого)** числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.8. Размер оплаты за коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией, может быть изменен без внесения изменений в настоящий Договор в случае изменения и утверждения новых ставок и тарифов в соответствующем регионе.

4.9. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации.

4.10. В выставленном платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также

указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, и за коммунальные услуги.

4.12. Собственник 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.

4.13. Стороны пришли к соглашению о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру площади каждого жилого и нежилого помещения.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества многоквартирного дома – календарный месяц;

- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома – квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений к Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п.5.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником помещений в многоквартирном доме. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, общего имущества МКД выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил 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, утвержденных Постановлением

Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

6.2.1. Все последствия, возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.

6.2.2. Загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах.

6.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.

6.2.4. За действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

6.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства и настоящим Договором, Собственник, при наличии составленных в установленном законодательством порядке актов ненадлежащего качества услуг (работ), вправе потребовать от Управляющей организации осуществления перерасчета стоимости оказанных ненадлежащим образом услуг (выполненных работ) и (или) выплаты штрафов в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника

6.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

6.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

6.8. Недопуск Собственником помещения представителей Управляющей организации, при проведении ими плановых (внеплановых) проверок приборов учета, к находящимся в помещении индивидуальным приборам учета для установки контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, признается недопуском к прибору учета.

6.9. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (**Приложение № 4**).

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает стоимость работ и услуг по Договору за 5 (пять) месяцев.

7.4. При наступлении условий, указанных в п. 7.3. Договора, Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

7.5. Одностороннее расторжение Собственниками настоящего договора до истечения срока, указанного в п.11.1 настоящего Договора на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, допускается, если факт невыполнения Управляющей организацией условий Договора подтвержден составленными в установленном законодательством порядке актами ненадлежащего качества выполнения работ (оказания услуг).

7.6. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде.

8. Предоставление доступа в помещение и последствия недопуска.

8.1. Собственник обязан:

- не реже двух (двух раз – **весенний и осенний осмотры**) раз в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

8.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.5. С момента составления акта недопуска в помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления (в т.ч. об имеющейся задолженности) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) помещений почтового отправления с уведомлением по адресу нахождения их помещений в данном многоквартирном доме;
- б) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) помещений по адресу нахождения их помещения в данном многоквартирном доме;
- в) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

- г) путем размещения сообщения на досках объявлений в парадных (фойе) МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;
- д) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника;
- е) путем сообщения электронной почты или через личный кабинет Собственника в ГИС ЖКХ;
- ж) путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- з) с помощью телефонного звонка с записью разговора;
- и) путем передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- к) путем передачи уведомления посредством почтового ящика, расположенного на лестничной клетке многоквартирного дома;
- л) путем передачи уведомления через информационно-расчетные центры, с которыми у Управляющей компании заключен договор предоставления услуг, а также посредством размещения информации на сайте Управляющей компании.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченными собственниками лицами и вступает в силу с «__» _____ 2024 г. и действует до «__» _____ 2027г.

11.2. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3. Управляющая компания в течение 30 (тридцати) дней после прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной Управляющей компании, товариществу Собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников многоквартирного дома. Управляющая компания обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения Договора собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 14 страницах и содержит 4 Приложения.

12.2. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения по спорным вопросам, то споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту регистрации Управляющей компании.

12.3. Управляющая компания вправе представлять интересы собственников в рамках исполнения

своих обязательств по договору, в том числе в судебном порядке.

12.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

12.5. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1-Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Шувалова дом 12 на 2 л.

Приложение №2-Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 8 л.

Приложение №3 - Расчет стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на 1 л.

Приложение №4-Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 л.

Реквизиты сторон

Собственник:

ФИО

Управляющая организация:

ООО «УК «Прок»
Юридический адрес: 195112 г. СПб, пр. Заневский, дом
30, корпус 2, литерА, пом.6-Н, комн.9
ОГРН 1197847103101
ИНН/КПП 7806560040/780601001
Расчетный счет 40702810755000073614
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК 044030653
К/счет 30101810500000000653

Управляющая организация
ООО «Управляющая компания «Прок»
Генеральный директор

_____ /

**Состав
и состояние общего имущества в многоквартирном доме**

I. Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Шувалова дом 12	
2. Кадастровый номер многоквартирного дома		
3. Серия, тип постройки, тип проекта	Многоквартирный жилой со встроенными помещениями обслуживания	
4. Год постройки	2023	
5. Степень износа по данным государственного технического учета	Нет	
6. Степень фактического износа	Нет	
7. Год последнего капитального ремонта	Не проводился	
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	Нет	
9. Количество этажей:	19	
10. Наличие подвала	Да	
11. Наличие мезонина-надстройки	Да	
12. Количество квартир	334	
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (шт.)	Нет	
14. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	Нет	
15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	Нет	
16. Общий строительный объем (куб.м.)		
17. Площадь (кв.м.):		
общая площадь здания	23271,61	
всего общая площадь жилых помещений (квартир)(за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	12377,20	
общая площадь нежилых помещений, в том числе, площадь общего имущества в многоквартирном доме	12985,93	
общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	0	
18. Количество лестниц (шт.),	3	
19. Лестничные клетки, их уборочная площадь (кв.м.)	3 673,60	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома

1. Фундамент	Монолитный – железобетонный	
2. Стены	Монолитный – железобетонный ,газобетон	
3. Перекрытия	Монолитный – железобетонный	
4. Крыша(материал кровли)	Наплавляемая	
5. Световые проемы	2-камерные стеклопакеты в ПВХ рамах	
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
лифт	б	
вентиляция		
7. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
холодная вода	Да	
горячая вода	Да	
электрическая энергия	Да	
тепловая энергия	Да	
отведение сточных вод	Да	
8. Общие сведения о земельном участке многоквартирного жилого дома		
Общая площадь земельного участка кв.м. 7033,00		
Кадастровый номер земельного участка <u>47:07:0722001:103532</u>		
9. Элементы благоустройства: площади тротуаров, площадок, дорожек, проездов; площадь газонов (кв.м.)		
автодорога	Да	
тротуары и отмостка	Да	
набивные покрытия	Да	
газоны	Да	

Собственник

Управляющая организация
ООО «Управляющая компания «Прок»
Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ /

**Приложение № 2 к договору управления
многоквартирным домом**

**Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома (многоквартирных домов) по адресу:**

№ п/п		Периодичность
1.	<p align="center">Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч.:* <i> - *(работы и услуги, предусмотренные настоящим разделом, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа)</i></p>	
1.1	<p align="center">Работы выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.:</p> <p>Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания</p> <p>Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения</p> <p>Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов</p> <p>Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений</p> <p>Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями</p> <p>Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.</p>	2 раза в год
1.2	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств</p> <p>Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков</p> <p>Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>

1.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний</p> <p>Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры</p> <p>Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
1.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали</p> <p>Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона</p> <p>Контроль состояния металлических закладных деталей</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
1.5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин</p> <p>Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
1.6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Проверка кровли на отсутствие протечек</p> <p>Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше</p>	<p>2 раза в год</p>

	<p>Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока</p> <p>Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах</p> <p>Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий</p> <p>Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод</p> <p>Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей</p> <p>При выявление нарушений приводящим к протечкам – незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
1.7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях</p> <p>Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях</p>	2 раза в год
1.8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды</p> <p>Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)</p> <p>Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p>

	<p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков</p> <p>Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу</p>	<p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p> <p>По мере необходимости</p>
1.9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:</p> <p>Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов</p> <p>Проверка звукоизоляции и огнезащиты</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
2	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.:* -*(работы и услуги, предусмотренные настоящим разделом, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа)</p>	
2.1	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, в т.ч.:</p> <p>Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем</p> <p>Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них</p> <p>Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений</p> <p>Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p>

2.2	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</p> <p>Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, водоподкачках</p> <p>Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования</p> <p>Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек</p> <p>Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений</p> <p>Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления</p> <p>Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)</p> <p>Удаление воздуха из системы отопления</p> <p>Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p> <p>При выявлении повреждений – разработка плана восстановительных работ</p> <p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:</p> <p>Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)</p> <p>Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем</p> <p>Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)</p> <p>Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу</p> <p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации</p> <p>Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, локальных очистных сооружений и дворовой канализации</p>	<p>2 раза в год</p> <p>Постоянно</p> <p>1 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p> <p>1 раза в год</p> <p>Постоянно</p> <p>1 раза в год</p> <p>1 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раза в год</p>
-----	---	---

	<p>Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе</p> <p>Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	<p>После проведения ремонтных работ</p> <p>1 раз в год</p>
2.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, в т.ч.:</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки</p> <p>Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения</p> <p>Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования</p> <p>Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>4 раза в год</p> <p>2 раза в год</p>
2.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, в т.ч.:</p> <p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта</p> <p>Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов</p> <p>Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов</p> <p>Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования</p>	<p>Постоянно</p> <p>Ежемесячно</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
3	<p>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.:</p>	
3.1	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:</p> <p>Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, в т.ч.:</p> <p>Мытье пола первых этажей лифтового холла</p> <p>Мытье пола кабины лифта</p> <p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта</p> <p>Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа</p>	<p>Пн.,Вт.,Ср.,Чт.,Пт.,Сб.</p> <p>Пн.,Вт.,Ср.,Чт.,Пт.,Сб.</p> <p>1 раза в месяц</p> <p>2 раза в месяц</p>

	<p>Обметание пыли с потолков</p> <p>Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек</p> <p>Мытье окон</p> <p>Проведение дератизации и дезинсекции помещений</p>	<p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p>
3.2	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома , в т.ч.:</p> <p style="text-align: center;">В холодный период года</p> <p>Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см</p> <p>Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см</p> <p>Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова</p> <p>Очистка придомовой территории от наледи и льда</p> <p>Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества</p> <p>Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд</p> <p style="text-align: center;">В теплый период года</p> <p>Подметание и уборка придомовой территории</p> <p>Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества</p> <p>Уборка и выкашивание газонов</p> <p>Прочистка ливневой канализации</p>	<p>1 раз в сутки во время гололеда</p> <p>1 раз в сутки в дни снегопада</p> <p>1 раз в сутки в дни без снегопада</p> <p>1 раз в сутки во время гололеда</p> <p>1 раз в сутки</p> <p>1 раз в сутки</p> <p>1 раз в сутки</p> <p>1 раз в сутки</p> <p>По мере необходимости не менее 2-х раз в сезон</p> <p>По мере необходимости</p>
3.3	<p>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</p>	<p>2 раза в год</p>

3.4	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения, проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома	По мере поступления заявок
-----	--	----------------------------

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация
 ООО «Управляющая компания «Прок»
 Генеральный директор

_____ /

*Приложение № 3 к договору управления
многоквартирным домом*

**Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Собственникам жилых и
нежилых помещений.**

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	Единица измерения
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ			
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома	25,39	руб./м2
2	Управление многоквартирным домом	5,40	руб./м2
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	1,10	руб./м2
4	Санитарное содержание придомовой территории (уборка и очистка земельного участка)	2,30	руб./м2
5	Уборка мест общего пользования	2,50	руб./м2
6	Техническое обслуживание лифтов	2,30	руб./м2
<i>Общедомовые нужды (по показаниям приборов учета)</i>			
7	Холодное водоснабжение	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области	руб./м3
8	Холодная вода на нужды ГВС		руб./м3
9	Подогрев ГВС		руб./Гкал
10	Водоотведение ХВС/ГВС		руб./м3
11	Электрическая энергия (день/ночь) тариф для населения в домах с электрическими плитами		руб./кВт/ч
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ			
12	Отопление	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области	руб./Гкал
13	Холодное водоснабжение		руб./м3
14	Холодная вода на нужды ГВС		руб./м3
15	Подогрев ГВС		руб./Гкал
16	Водоотведение ХВС/ГВС		руб./м3
17	Электрическая энергия (день/ночь) тариф для населения в домах с электрическими плитами	руб./кВт/ч	
18	Обращение крупногабаритных отходов (КГО)	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области	руб./м3
19	Обращение твердо-бытовых отходов (ТКО)		руб./м3
ПРОЧИЕ УСЛУГИ			
20	Радиоточка	тариф устанавливается провайдером	ед.
21	Телевизионная антенна	тариф устанавливается провайдером	ед.

Собственник

Управляющая организация
ООО «Управляющая компания «Прок»
Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ /

**Схема
разграничения ответственности Управляющей
организации и Собственника**

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

По системе холодного и горячего водоснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: стояки горячего и холодного водоснабжения, отводы внутриквартирной разводки от стояков до первой запорно-регулирующей арматуры установленной на отводах.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.

Граница эксплуатационной ответственности: резьба на отводе перед запорно-регулирующей арматурой.

По системе электроснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру, расположенные в этажных щитах.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: электропровода, внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирный счетчик.

По системе отопления:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: стояки, ответвления от стояков, запорно-регулирующая арматура и обогревающие элементы (радиаторы и т.п.).

По системе водоотведения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника, расположенного на канализационном стояке.

Граница эксплуатационной ответственности: присоединительный раструб.

По конструктивным элементам:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: несущие стены, внешняя поверхность стен помещения, оконных проемов и входной двери в помещение (не включая сами окна, подоконники, оконные отливы и откосы, двери, дверные и оконные короба и наличники), фасад здания.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутренняя поверхность стен помещения, оконные и дверные заполнения включая окна, двери, подоконники, отливы, откосы, короба, наличники, фурнитуры и т.п.

В случае, если Собственник вносит несогласованные конструктивные изменения в систему холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, отопления, водоотведения и конструктивные элементы - ответственность за произведенную реконструкцию и возможные аварийные последствия, возлагаются на Собственника

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация
ООО «Управляющая компания «Прок»
Генеральный директор

_____ /

