

ДОГОВОР № 42
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«14» мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива», в лице директора Татарского Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и Председатель Совета дома, Собственник жилого помещения Косых Константин Олегович, действующий на основании документа, подтверждающего право собственности, зарегистрированного 78-А/З 329870 от 28.02.2014 года, Протокола №2 Общего собрания собственников помещения от 14.05.2015 года, именуемые в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – **«Договор»**), расположенного по адресу: ул. Ворошилова д.31 корпус 2.

1. Общие положения.

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора Стороны используют следующие термины:

Понятия **«Собственник»**; **«Управляющая организация»**; **«Общее имущество в многоквартирном доме»**; **«Совет многоквартирного дома»** употребляются в настоящем договоре в значении, определенном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего Договора указанные лица именуются пользователями помещений.

«Лицевой счет дома» (финансовый лицевой счет) - аналитический регистр в системе учета Управляющей организации, предназначенный для отражения в учете Управляющей организации операций по движению финансовых средств, перечисляемых собственниками по статье «Дополнительные работы и услуги», а также дополнительных доходов от использования общего имущества дома.

«Содержание и техническое обслуживание общего имущества» -

- проведение технических осмотров и мелкого профилактического ремонта инженерных систем ГВС и отопления, ХВС и водоотведения, электроснабжения, иного оборудования, конструктивных элементов, элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

- подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

- содержание помещений общего пользования;

- содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- управление многоквартирным домом;

«Дополнительные работы и услуги» - накопительная статья на финансирование *дополнительных работ и услуг*, не входящих в тариф по «Содержанию и техническому обслуживанию общего имущества». Тариф по статье «Дополнительные работы и услуги» устанавливается решением общего собрания собственников многоквартирного дома отдельно.

1.2. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Договор заключается Сторонами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации (протокол от 14.05.2015 № 2).

1.4. Целью осуществления действий по управлению многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение условий для решения вопросов пользования, создания, содержания, сохранения общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение нормативных условий проживания граждан в многоквартирном доме;

1.5. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. Предмет договора.

2.1. Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Сторон по надлежащему предоставлению коммунальных услуг, содержанию и техническому обслуживанию, и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, и границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 1 в соответствии с техническим паспортом на дом, сведениями государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании Собственников и по результатам межевания земель органами местного самоуправления.

2.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания гражданам и пользования жилыми/нежилыми помещениями владельцам жилых/нежилых помещений путем оказания услуг по управлению согласно перечню, приведенному в приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в указанный

перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения, к Договору.

Дата, с которой управляющая организация обязана приступить к осуществлению действий по управлению многоквартирным домом указанных в Приложении № 3 к Договору, не может быть позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

2.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню и объему работ определенном Сторонами в приложении № 3 к настоящему договору в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанный перечень услуг (работ) вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.6. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, в интересах Собственников помещений в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются в порядке, установленном ЖК РФ.

2.7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору определяется разделом 6 настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом, в сроки, предусмотренные п. 2.4. настоящего Договора.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, арендаторам, иным законным пользователям помещения Собственника в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вред их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

при наличии технических возможностей, а также выполненных обязательств со стороны Застройщика МКД, в части предоставления соответствующих документов таких как: акты технологического присоединения на МКД выданные ОАО Ленэнерго. Акты балансового разграничения сетей, Допуск Рос технадзора по электричеству, ГРП, тепловых пунктов. Управляющая организация обязуется организовать заключение договоров на снабжение коммунальными ресурсами и водоотведение с ресурсе снабжающими организациями, а также осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем, объемом услуг/работ и условиями их выполнения, установленными в настоящем Договоре, и в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геологических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.6. Осуществлять контроль за качеством технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.9. Обеспечить своевременное (за 5-10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующей информации одним из следующих способов:

- а) на официальном сайте Управляющей компании uk-perspective@mail.ru.
- б) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору.

3.1.11. Рассматривать в течение 10 дней жалобы, заявления и предложения пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры

к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.12. Предоставлять собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается одним из следующих способов:

а) на официальном сайте Управляющей компании uk-perspective@mail.ru;

б) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.13. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора, одним из следующих способов:

а) на официальном сайте Управляющей компании uk-perspective@mail.ru;

б) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.14. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующей информации одним из следующих способов:

а) на официальном сайте Управляющей компании uk-perspective@mail.ru;

б) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.15. Организовать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.16. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.17. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников (при условии наделения его соответствующими полномочиями). В случае принятия собственниками соответствующего решения, средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения поступают на лицевой счет дома, зачисляется в счет компенсации расходов Управляющей организации (уплата налогов; расчетное кассовое обслуживание; юридическое сопровождение, и т.д.).

3.1.18. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.19. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за коммунальные услуги, жилое помещение, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их пользователями помещений не по назначению.

3.2.5. С согласия Собственников сдавать в аренду помещения, являющиеся частями общего имущества многоквартирного дома, передавать право на размещение рекламу на наружных стенах жилого дома третьим лицам. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений, размещения рекламных конструкций направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов) и другие цели в соответствии с Уставом Управляющей организации. Заключать договоры аренды, размещения рекламной конструкции на наружных стенах жилого дома от имени собственников многоквартирного дома.

3.2.6. Устанавливать на Общем имуществе инженерное и иное оборудование с согласия собственников.

3.2.7. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.8. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а также в случаях, установленных Федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.10. Требовать от Собственников и пользователей помещения полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб).

3.2.11. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:

- без предварительного уведомления Собственника в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- предварительно уведомив Собственника путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:

- а) неполной оплаты Собственником (нанимателем) жилищно-коммунальных услуг;
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;
- в) выявления факта самовольного подключения Собственника (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;
- г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- д) использования Собственником (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого/нежилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.13. Инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками:

- для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью и (или) безопасности граждан;
- для выполнения предписаний государственных органов надзора (при получении указанных предписаний);
- для исполнения решения общего собрания Собственников, с последующим перевыставлением Собственникам стоимости выполненных работ, услуг и материалов.

3.2.14. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников.

3.2.15. Управляющая организация вправе в счет уменьшения своих обязательств перед третьими лицами (заказчиками, подрядчиками, ресурсоснабжающими организациями), привлеченных к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, уступить указанным лицам права требования взъемаемой суммы задолженности собственников жилых/нежилых помещений перед Управляющей организацией за жилищно-коммунальные услуги, на основании заключенного договора.

3.2.16. Оказывать Собственнику по его заявлению также дополнительные платные услуги, не входящие в перечень, приведенный в Приложении № 3 к Договору.

3.2.17. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов;
- для сбора и начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов.

3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Собственники помещений обязуются:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, дееспособные члены семьи собственника (нанимателя) жилого помещения несут солидарную с собственником (нанимателем) ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, 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.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт жилого помещения.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;
- ж) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие отходы;
- и) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования;
- к) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом.

При нарушении Собственником вышеперечисленных пунктов настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение, а также штрафные санкции, наложенные на Управляющую организацию по решениям административных органов, велетствие бездействия Собственника.

3.3.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами и нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

3.3.6. Согласовывать с Управляющей организацией возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.

3.3.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.9. В случае временного или длительного отсутствия Собственника (нанимателя) сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника на случай проведения аварийных работ при отсутствии Собственника в городе более 48 часов. При невыполнении Собственником данного обязательства, Управляющая организация вправе в случае аварии инженерных систем осуществлять вскрытие помещения Собственника в установленном законодательством порядке при участии правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если Управляющая организация полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Облицовочный материал (кафельная плитка, экраны, гипсокартон, панели, плиты и т.п.), препятствующие производству работ, демонтируются и восстанавливаются Собственником помещения.

В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.11. Своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

- 1) изменения в составе семьи, контактных данных (для Собственников жилых помещений);
- 2) передачи (сдачи) в наем жилого/нежилого помещения третьим лицам;
- 3) изменения технических характеристик помещения, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 4) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 5) при смене реквизитов (для собственников нежилых помещений).

3.3.12. При сдаче жилого/нежилого помещения по договору найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя. О заключении договора найма, или отчуждении помещения Собственник обязан письменно уведомить Управляющую организацию в 5-ти дневный срок с момента заключения договора с указанием фамилии имени отчества нанимателя, покупателя и реквизитов договора найма или купли - продажи жилого/нежилого помещения.

3.3.13. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, дополнительные работы и услуги, текущий ремонт соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

3.3.14. В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания и/или помещения.

3.3.15. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.

3.3.16. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и техническому обслуживанию, дополнительным работам и услугам, текущему ремонту общего имущества.

3.3.17. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.18. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

3.3.19. Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств на дополнительные работы и услуги, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками и в течение 10 дней давать мотивированный ответ по ним.

3.3.20. Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по капитальному и/или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ.

3.3.21. Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 05 (пяти) дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести полную оплату за жилые и коммунальные услуги до момента регистрации права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

3.3.22. Ежемесячно не позднее 10 числа месяца предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета.

3.3.23. Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета электроэнергии, горячей и холодной воды и пломб.

3.3.24. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4. Владельцы нежилых помещений обязуются:

3.4.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего Договора и исключительно по прямому

назначению.

3.4.2. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, дополнительные работы и услуги, капитальный и/или текущий ремонт соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.4.3. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату ремонта и расходных материалов в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

3.4.4. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

3.4.5. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. Собственники вправе:

3.5.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества, установленного настоящим договором качества.

3.5.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.5.3. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.5.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.5.5. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.5.6. Инициировать организацию и проведение общего собрания Собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества дома.

3.5.7. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора.

3.5.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3.6. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

3.6.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей организацией.

3.6.2. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

3.6.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.6.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

3.6.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

3.6.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.

4.1. В состав платы за жилое (нежилое) помещение включаются:

- плата за коммунальные услуги

- плата за содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, включая плату за услуги по управлению многоквартирным домом;

- плата за текущий ремонт;

4.2. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в соответствии с Приложением 5. Размер платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, дополнительные работы и услуги принимается на срок не менее чем один год, чтобы обеспечить содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.3. Размер платы за содержание и техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества, ежегодно определяется в следующем порядке:

4.3.1. Собственники в срок не позднее первого квартала текущего года должны определить на ежегодном общем собрании размер платы на текущий год с учетом предложений Управляющей организации, изменения индекса потребительских цен по жилищным услугам Санкт-Петербурга за предыдущий год. Размер платы устанавливается одинаковым для всех Собственников помещений.

4.3.2. При отсутствии принятия решением общим собранием размер платы за жилищные услуги устанавливается в соответствии с региональным законодательством.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства РФ (Комитет по Тарифам) и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.5. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за жилое помещение в размере, установленном настоящим договором.

4.6. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и техническое обслуживание общего имущества, а также дополнительные работы и услуги, а также плату за коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с первого

по последнее число.

Расчётный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

4.8. В случае невнесения платы по настоящему Договору в установленные сроки начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.9. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. При предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.11. Прием платежей за услуги осуществляется в почтовых отделениях, отделениях коммерческих Банков и отделениях Сбербанка России, использующих электронные или иные платежные системы и принимающих платежи в пользу Управляющей организации, а также в пунктах приема платежей, или через специализированную расчетную организацию на расчетный счет Управляющей организации.

4.12. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, в связи с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Собственника, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных расходов пропорционально доле каждого Собственника на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Собственниками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании выставленных Управляющей организацией каждому Собственнику соответствующих счетов.

4.13. Собственник (владелец) нежилого помещения обязан подписывать акты об оказании услуг, акты-сверки и направлять письменный мотивированный отказ от их подписания в течение 5 (пяти) дней с момента получения в Управляющей организации. В случае, если в указанный срок Собственник нежилого помещения не представит подписанный акт или мотивированный отказ от его подписания в Управляющую организацию услуги считаются принятыми и подлежащими оплате по цене, установленной настоящим договором.

4.14. В случае неявки Собственника (владельца) нежилого помещения или его представителя за получением счетов на оплату и актов об оказании услуг в установленный настоящим договором срок, акты подписываются Управляющей организацией в одностороннем порядке, а услуги считаются принятыми и подлежащими оплате на условиях, определенных договором.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых/нежилых помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений).

5.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников жилых/нежилых помещений и нанимателей жилых помещений.

5.5. Собственники жилых/нежилых помещений и наниматели жилых помещений не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников жилых/нежилых помещений и нанимателей жилых помещений.

5.6. Условия освобождения от ответственности:

5.6.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником и уполномоченным представителем дома путем:

получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, утвержденной законодательством;
ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

7. Срок действия и расторжение Договора.

7.1. Настоящий Договор вступил в силу с 14 мая 2015 года и действует до 31 декабря 2015 года.
7.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 2 месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.
7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр после подписания хранится в Управляющей организации, второй – у лица (собственника) уполномоченного общим собранием.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательство предоставляется доказательства существования нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего Договора в случае если:

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

собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

общая задолженность собственников за жилищные услуги превышает два расчетных периода.

7.4.2. По соглашению сторон.

7.4.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.4.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.4.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.5. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.6. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, последние, обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а также средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, Собственники, обязаны до расторжения договора возместить всю задолженность перед Управляющей организацией, а также покрыть потерянные расходы, связанные с перераспределением доли общие эксплуатационных расходов на период до конца действия договора управления, в том числе за счет средств, накопленных на лицевом счете дома.

7.10. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8. Прочие условия.

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

8.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 2. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение 3. Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

Приложение 4. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 5. Тарифицированный перечень услуг, входящих в плату за жилое (нежилое) помещение.

8.6. При заключении Договора Собственник обязан предъявить Управляющей организации следующие документы:

- паспорт (копия)
- документ, подтверждающий право собственности (копия)

8.7. Подписанием договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

9. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:	Председатель Совета дома Собственник:
<p>Исполнитель: ООО «Перспектива» Юр.адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 6а, пом. 10Н Адрес для почтовых отправлений. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского, д.8, лит. А, пом.201. ИНН 7838473745, КПП 783801001, ОГРН 1127847183408, ОКПО 38150469 р/с 40702810455130002046 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ОКАТО 40262563000, ОКВЭД 70.32.1 Телефон/Факс: (812) 677-70-23, E-mail: uk-perspective@mail.ru</p> <p>Директор _____ /Татарский В.В./ М.П. _____</p>	<p>Ф.И.О. Косых Константин Олегович Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Ворошилова д.31 корпус 2, кв.№35 Телефон: <u>+7 931 480 0503</u> Паспорт: <u>402 641 801</u> Выдан: <u>09.08.2002 г.</u></p> <p>Дата: <u>14 мая 2015 г.</u></p> <p>Подпись: _____</p>

Состав общего имущества в многоквартирном доме

	Наименование объекта
1	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2	иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
3	крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции;
4	земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;
5	внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из водомерных узлов системы трубопроводов горячего и холодного водоснабжения в техническом подвале, вертикальных стоков стояков горячего и холодного водоснабжения, проходящих по квартирам, запорно-регулирующей арматуры и коллективных (общедомовых) приборов учета, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
6	внутридомовая система отопления, состоящая из индивидуального теплового пункта (элеваторного узла) трубопроводов системы отопления, запорно-регулирующей арматуры в техническом подвале, вертикальных стояков отопления, проходящих по квартирам, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
7	внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. (В/АМЕРЫ, ДУМОФОНЫ)

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В случае отсутствия отключающихся устройств, запорно – регулировочных кранов, границей эксплуатационной ответственности инженерных сетей в квартире является:

по системе отопления - место присоединения инженерных сетей к спону батареи радиатора.

На системах канализации – плоскость раструба тройника;

На электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилое помещение, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.

Генеральный директор ООО «Перспектива»
Татарский В.В. м.п.

Председатель Совета Домовых Собственников
Кв. № 35

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№	Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
1	Обеспечение сохранности и нормального функционирования, переданного в управление недвижимого имущества;
2	Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление; обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями;
3	Организацию работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в т.ч. сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта;
4	Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов;
5	Планирование финансовых и технических ресурсов;
6	Заключение договоров с подрядчиками;
7	Осуществление систематического контроля качества услуг, работ подрядчиков и исполнением иных договорных обязательств;
8	Финансирование работ и услуг подрядчиков (участников процесса производства работ, услуг) в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг;
9	Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги;
10	Взыскание задолженности по оплате ЖКУ;
11	Ведение технической документации на переданные в управление объекты;
12	Работу с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;
13	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения;
14	Выполнение функций, связанных с регистрацией граждан: ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка, проведение мероприятий по гражданской обороне и др.
15	Оплату труда отчисления в фонды обязательного социального страхования
16	Канцелярские расходы
17	Приобретение бланков и технической литературы услуги связи
18	Услуги связи
19	Содержание помещений
20	Сопровождение программ
21	Содержание оргтехники
22	Ремонт помещений
23	Аренда
24	Расходы на служебные разъезды
25	Оплата аудиторских и консультационных услуг
26	Ведение базы данных потребителей
27	Печать и доставка потребителям платежных документов,
28	Взыскание просроченной задолженности
29	Другие затраты

Генеральный директор ООО «Перспектива»
Татарский В.В. _____ м.п.

Председатель Совета дома Собственник
Кв.№ 35 _____



Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы по содержанию дворовой территории жилого дома (работы выполняются в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, технологии уборки. Данные работы выполняются в рабочее время управляющей организации (исполнителя услуги), за исключением объявления в соответствии с законодательством Российской Федерации чрезвычайной ситуации).

№	Перечень работ	Периодичность
1	Уборка дворовой территории после проведения ремонтных работ	По мере необходимости.
Холодный период:		
1	Сдвигание свежевывапавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	По мере необходимости
2	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий свободных от снежного покрова)	Ежедневно (кроме субб. воскр)
3	Очистка территории от наледи и льда	По мере необходимости
4	Посыпка дворовой территории песком	По мере необходимости
5	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	Очистка ежедневно (кроме субб. воскр).
6	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
Теплый период		
		Периодичность
1	Подметание и частичная уборка территории	Ежедневно
2	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	Очистка ежедневно
3	Уборка газонов	По мере необходимости
4	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)	2 раза за летний период
5	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	Ежедневно (кроме четверга. Субб. воскр)
6	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно (кроме субб. воскр)

2. Работы по вывозу твердых бытовых отходов, дератизации и дезинсекции.

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз твердых бытовых отходов (при накоплении более 1 куб. м)	Ежедневно
2	Вывоз крупногабаритного мусора (подбор)	По графику
3	Проведение дератизации и дезинсекции	по мере необходимости

3. Работы по аварийно-диспетчерскому обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий и выполнение заявок в нерабочее время	В течение 24 ч (при обеспечении доступа инженерным сетям)
2	Содержание аварийно-диспетчерской службы	Ежедневно

4. Обязательные плановые осмотры визуальным способом (по внешним признакам износа) общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту) с составлением акта осмотра и предложений по устранению неполадок, который подписывается представителем собственников либо Советом дома.

№	Элементы и помещения здания	Периодичность

1	Крыши	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
4	Металлические конструкции	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
5	Внутренняя и наружная отделка, фасады	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
6	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
7	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
8	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
9	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
10	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	По мере необходимости
11	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	2 раза в год (осенний, весенний осмотр)
12	Осмотр водомерных узлов	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
13	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях	2 раза в год (осенний весенний осмотр)
14	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы	2 раза в год (осенний весенний осмотр)

5. Работы по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Очистка чердачных помещений и кровли от посторонних предметов и мусора, грязи, листьев	По мере необходимости
2	Проверка исправности и закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	По мере необходимости
3	Удаление с крыш сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	По мере необходимости
4	Очистка помещений элеваторного узла от мусора.	По мере необходимости
5	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	По мере необходимости
6	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	По мере необходимости
7	Смена шпингалетов и ручек на окнах и дверях подъездов	По мере необходимости
8	Установка пружин на входных дверях	По мере необходимости

6. Работы по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в год
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости

4	Уплотнение резьбовых соединений	По мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	По мере необходимости
6	Прочистка канализационных лежачков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости
7	Проверка параметров горячего и холодного водоснабжения	1 раз в неделю

7. Работы по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках) и перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках	По мере необходимости
2	Мелкий ремонт выключателей и электропроводки в подъездах, подвалах, чердаках	По мере необходимости
3	Обслуживание ВРУ, этажных щитков	1 раз в квартал
4	Техническое обслуживание вводно-распределительного устройства, техническое обслуживание этажных электрических щитков. Периодическое испытание электрических сетей. контура заземления, аппаратов защиты. Техническое обслуживание и ремонт электрических сетей. ремонт светильников. Контроль за состоянием приборов учета. ежемесячное снятие показаний приборов учета.	По мере необходимости

8. Работы по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов, наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматич. устройств)	2 раз в год
2	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости
3	Промывка грязевиков	1 раз в год
4	Контроль за параметрами теплоносителя	1 раз в неделю
5	Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры	1 раз в год
6	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	1 раз в год
7	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений, тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях (дома с верхним розливом)	1 раз в год
8	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	1 раз в неделю
9	Промывка системы отопления дома	1 раз в год
10	Регулировка и наладка системы отопления дома	В течение отопительного сезона
11	Запретить слив воды при ремонтных работах в элеваторном узле.	



Генеральный директор ООО «Перспектива»
Татарский В.В. м.п.

Председатель Совета дома Собственник
Кв.№ 35

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. **Холодное водоснабжение** – (ГУП «Водоканал СПб», «Водоснабжение СПб») круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2. **Горячее водоснабжение** – (ГУП «ТЭК СПб») круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
3. **Водоотведение** – (ГУП «Водоканал СПб», «Водоотведение СПб») отвод бытовых стоков из жилого помещения.
4. **Электроснабжение** – (ЗАО «Петербургская бытовая компания») круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
5. **Отопление** – (ГУП «ТЭК СПб») поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

№ п/п	Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Норматив потребления коммунальной услуги
1	Холодное водоснабжение	куб. м	11,0
2	Горячее водоснабжение	куб. м	11,0
3	Водоотведение	куб. м	11,0
4	Электроснабжение	кВт.ч	11,0
5	Отопление	Гкал	11,0



Генеральный директор ООО «Перспектива»

Татарский В.В. _____ м.п.



Председатель Совета дома Собственник
Кв. № 35 _____

Тарифицированный перечень услуг, входящих в плату за жилое (нежилое) помещение.

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	
		стоимость за кв.м.	единица измерения
1.	Содержание общего имущества	9,47	руб./кв.м.
2.	Текущий ремонт	5,08	руб./кв.м.
3.	Санитарное содержание придомовой территории	1,29	руб./кв.м.
4.	Административно-управленческие расходы	4,20	руб./кв.м.
5.	АППЗ	0,41	руб./кв.м.
6.	Диспетчеризация	0,28	руб./кв.м.
7.	Аварийное обслуживание	1,15	руб./кв.м.
8.	Эксплуатация приборов учёта тепловой энергии и горячей воды	0,61	руб./кв.м.
9.	Эксплуатация приборов учёта электрической энергии	0,11	руб./кв.м.
10.	Эксплуатация приборов учёта холодной воды	0,09	руб./кв.м.
11.	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,53	руб./кв.м.
12.	Обслуживание лифтового оборудования	1,97	руб./кв.м.
13.	Обслуживание УУТЭ	0,64	руб./кв.м.
14.	Консьерж-Диспетчер (будет располагаться во 2 парадной)	1,96	Руб./кв.м.

Генеральный директор ООО «Перспектива»

Татарский В.В.

м.п.

Председатель Совета дома Собственник

Кв.№ 35