**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ** **МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

### «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г.

Собственник помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, находящегося по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрн. № 1, д. 18 г, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, в лице гражданина(ки) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник***»*,** с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество Регион» в лице Генерального директора Юрганова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«*Управляющая организация***», с другой стороны, при совместном упоминании - «***Стороны***», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном дома (протокол № \_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), хранящегося в офисе Управляющей организации

(указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников, в котором с ним можно ознакомиться)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. 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, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ленинградской области.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями;

- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме,

- предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор).

2.2. По договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрн. № 1, д. 18 г, организовывать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, а также его характеристика указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечить управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного в соответствии с п. 2.3., в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

- вывозу твердых бытовых отходов;

- содержанию придомовой территории;

- оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем ресурсоснабжения в соответствии с требованиями действующего законодательства и выполнять другие обязательства, указанные в Перечнеработ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (приложение № 2).

3.1.2. Организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, при условии не заключения прямых договоров собственников с ресурсоснабжающими компаниями, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение;

е) отопление.

3.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (далее – Правила), постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.06 №25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

3.1.4. Незамедлительно информировать собственников и нанимателей жилых Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей, путем размещения соответствующих объявлений в общедоступных местах, в том числе на информационных стендах первых этажей за 1 (Один) день до проведения соответствующих работ.

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

3.1.6. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов, подаваемых ресурсоснабжающими организациями на границе раздела эксплуатационной ответственности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.11. Проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.12. Хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора.

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 (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.14. Взаимодействовать с Советом дома по вопросам необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, согласовывать сроки его начала, необходимый объем работ и другие предложения Совета дома, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

3.1.16. Предъявлять к собственникам, а также нанимателям жилых помещений, арендаторам нежилых помещений требования о погашении задолженности за предоставленные услуги как в досудебном (с предоставлением отсрочки погашения задолженности или без предоставления таковой), так и в судебном порядке.

3.1.17. Заключать договоры на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, и предоставление коммунальных услуг с арендаторами (пользователями) нежилых помещений.

3.1.18. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) 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, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.20. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента обращения.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом, а также производить снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета.

3.1.22. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом.

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

3.1.24. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.27. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.28. 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.

3.1.29. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ленинградской области.

3.1.30. Предоставлять Собственнику информацию о лицах, представителях Управляющей организации, уполномоченных на проведение в жилом или нежилом помещении осмотра общего имущества многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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» в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

3.2.3. 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.

3.2.4. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

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

3.2.6. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.7. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.8. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

3.2.9. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 3.3.5. настоящего договора.

3.2.10. Привлекать на основании соответствующего договора организацию или индивидуального предпринимателя:

• для снятия показаний ИПУ, общедомовых приборов учета;

• для доставки платежных документов потребителям;

• для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

3.2.11. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п.п. 4.8, 4.9 настоящего Договора.

3.2.12. Готовить в соответствии с условиями п.п. 4.1- 4.3 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.13. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.14. 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 Собственник (приложение № 3), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.15. 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 (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.2.17. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Собственников (нанимателей, арендаторов) в целях исполнения Договора.

Для исполнения договорных обязательств Собственники (наниматели, арендаторы) представляют следующие персональные данные: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное и социальное положение, сведения о наличии льгот, о правах собственности, о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех фактически проживающих пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

к) соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

л) при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору.

м) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

б) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

в) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

3.3.7. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.8. Уведомлять Управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.3.9. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

3.3.11. Принимать иные меры по обеспечению соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.06 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

3.3.12. Согласовывать с управляющей организацией отключение холодного и горячего водоснабжения в случае проведения ремонтных работ на общедомовых инженерных коммуникациях и технически присоединенных к ним внутриквартирных коммуникациях не позднее двух дней до момента проведения работ.

3.3.13. Информировать Управляющую организацию незамедлительно (в течение часа) при обнаружении возможности возникновения аварии для предотвращения аварийной ситуации, а при возникновении аварийной ситуации – для её устранения.

3.3.14. В целях исполнения настоящего Договора Собственник дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также их распространение в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010 г. Уведомлять Управляющую организацию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на помещение, изменение доли в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

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

3.3.16. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании Собственников, организованном Управляющей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. 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.

3.4.2. Требовать и получить, один раз в год и не ранее 01 апреля соответствующего года, в течение трех рабочих дней с момента письменного обращения в Управляющую организацию, информацию о выполнении работ и оказании услуг по Договору в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

3.4.4. Требовать изменения 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 в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги 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.

3.4.6. Ознакомиться с размещенным на официальном сайте Управляющей организации отчетом о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии со ст. 162 ЖК РФ.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с действующим законодательством о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами правительства Ленинградской области.

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

3.4.9. Совершать переустройство перепланировку жилых и/или нежилых помещений в строгом соответствии с положениями Главы 4 жилищного Кодекса РФ и на основании соответствующего решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выданного компетентным органом государственной власти и/или органом местного самоуправления.

3.4.10. Принимать участие в избрании Совета многоквартирного дома.

**4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

4.1. Плата собственника Помещения за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилого/нежилого помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

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

4.4. Ежемесячная плата собственников помещений за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанная в зависимости от конструктивных и технических параметров Многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно – технического и иного оборудования, материала стен, кровли, других параметров, а так же от объема и количества работ и услуг, выполняемых согласно Перечню (далее – цена Договора), определена решением общего собрания собственников на дату его проведения.

4.5. Размер ежемесячной платы и виды предоставляемых работ (услуг), корректируются Управляющей организацией в следующих случаях:

* при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные ресурсы на территории Ленинградской области, а также организациями, оказывающими иные услуги Собственникам помещений в Многоквартирном доме,
* в случаях увеличения тарифов на услуги, в соответствии с нормативными актами, утвержденными органами государственной власти Ленинградской области,
* в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Ленинградской области,
* в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ,
* в соответствии с изменением законодательства РФ.

Повышение размера платы на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, не должно превышать роста индекса потребительских цен в Ленинградской области за предыдущий год, официально подтвержденного территориальным органом Федеральной службы государственной статистики (Петростат).

4.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме. Указанные платежи производятся собственниками жилых и нежилых помещений до 20-го числа месяца следующего за расчетным.

4.7. Цена Договора включает в себя платежи собственников и нанимателей жилых Помещений:

а) содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе: услуги по управлению Многоквартирным домом; содержание и текущий ремонт общего имущества; уборка лестничных клеток; ПЗУ; другие услуги, предусмотренные Договором;

б) услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленные в жилые Помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти;

в) энергоснабжение на общедомовые нужды;

г) пени, начисленные собственникам и нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством.

4.8. 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 Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Ленинградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Ленинградской области в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет, указанный в платежных документах (квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг).

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению). Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»**,**  и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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».

4.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Ленинградской области.

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

**5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 3).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере установленном законодательством Российской Федерации.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта хищения энергоресурсов (вода, электроэнергия и т.п.), о чем составляется двухсторонний акт, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника реальную сумму ущерба, рассчитанную исходя из нормативного потребления энергоресурсов, а так же пени в размере и в порядке, установленном п.14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за техническое состояние общего имущества дома в пределах средств, собранных с собственников жилых и нежилых помещений за 1 (один) месяц.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

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

5.10. В случае предоставления Собственником недостоверных сведений, необходимых для определения нормативного объема потребления жилищно-коммунальных услуг, Управляющая организация применяет неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент предоставления сведений, от стоимости жилищно-коммунальных услуг по настоящему договору за период, в течение которого Управляющая организация использовала для расчета стоимости услуг предоставленные Собственником недостоверные сведения.

**6. Порядок регистрации факта нарушения условий Договора управления.**

6.1. Акт о нарушении условий договора составляется на бланке, подготовленном Управляющей организацией. В акте сторонами фиксируется время, дата и место составление акта, наличие или отсутствие нарушения условий Договора, а так же лица присутствующие на составлении акта. От имени Управляющей организации акт подписывает лицо уполномоченное доверенностью на составление такого акта, Председатель Совета дома либо лицо, действующего на основании доверенности, в случае нарушений условия договора Ресурсоснабжающей организацией, от её имени подписывает лицо, имеющее полномочия на составление и подписания таких актов.

6.2. Акт о нарушении условий договора должен быть составлен не позднее 3 рабочих дней с момента получения Управляющей организацией сообщения о нарушении условий договора.

6.3. Акт о нарушении условий договора составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями).

6.4. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

6.5. Что не предусмотрено настоящей главой Договора относительно проведения проверки и составления акта о нарушении условий настоящего договора, стороны данного договора руководствуются Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

**7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Стороны договорились уведомлять друг друга о расторжении данного договора не позднее, чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. Форма уведомления – письменная.

7.2. Обязательства сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. Об изменении Договора на основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме должно быть подписано дополнительное соглашение к Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон и на основании соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 60 (шестьдесят) календарных дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

7.4. Договор, может быть, расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующего решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме:

7.4.1. Если Управляющая организация не выполняет условия Договора, либо систематически нарушает условия настоящего договора в части неоказания услуг или невыполнения работ, в отношении которых составлен Акт в установленном законом порядке.

7.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, последний обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 60 дней до даты расторжения Договора.

7.6. Договор может быть расторгнут Управляющей организацией в одностороннем порядке, о чем собственники должны быть предупреждены не позднее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

7.7. Управляющая организация за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации (ТСЖ, ЖСК, ЖК), либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме полученную Управляющей организацией при заключении и/или исполнении данного договора техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1А «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)».

7.8. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника (нанимателя, арендатора) должна уведомить администрацию муниципального образования о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.9. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.10. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.11. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана по письменному заявлению Собственника (арендатора, нанимателя) на указанные им банковские реквизиты перечислить сумму переплаты излишне полученных денежных средств.

7.12. Расторжение Договора является основанием для прекращения обработки персональных данных собственников (в случае отсутствия задолженности перед Управляющей организацией).

**8. Особые условия**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Управляющей организации, а в случае подсудности спора мировому судье – спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Управляющей организации.

8.2. Собственник, подписывая данный договор, выражает свое согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных другому лицу, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путем принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

8.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством, а также советом собственников дома или его представителями, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме в рамках полномочий совета собственников дома.

8.4. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу уполномоченного представителя Собственников (совет дома, председателю совета дома) любую информацию по выполнению Договора в соответствии с условиями настоящего договора, а так же в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", в сроки указанные в положении 3 настоящего договора.

8.5. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт с учетом предложений председателя совета дома, Собственников и/или Совета дома о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

**9. Срок действия Договора**

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

9.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, при этом такое заявление со стороны Собственника должно быть подтверждено решением общего собрания собственников в многоквартирном доме, оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3.Полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом передаются Собственником и принимаются Управляющей организацией с момента вступления в силу настоящего Договора. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Собственником своего права собственности на помещение.

9.4.Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.5. Расторжение настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности оплатить работы Управляющей организацией по оказанию ему жилищно-коммунальных и иных услуг, выполненных до расторжения настоящего договора.

9.6.Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней с момента принятия общим собранием собственников решения о расторжении настоящего Договора обязан передать указанному в решении общего собрания собственников юридическому лицу (управляющей компании, ТСЖ, жилищному или иному специализированному потребительскому кооперативу) или выбранному общим собранием собственников Многоквартирный дом (включая принадлежащие ему инженерные сети), техническую и другую, связанную с управлением домом, документацию. Факт передачи Многоквартирного дома, принадлежащих ему территории и инженерных сетей, технической и другой документации оформляется соответствующими актами. До завершения документальной передачи Управляющая организация продолжает выполнять свои обязанности по настоящему Договору.

**10. Заключительные положения**

10.1. 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.

10.2. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон - в судебном порядке.

10.3. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами, либо лицами, имеющими на это соответствующие полномочия.

10.4.Стороны пришли к соглашению об использовании Управляющей организацией факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор.

10.5. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

12.2.. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

11.3. Приложение № 3 – Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры между правообладателем (собственником) и управляющей организацией.

11.4. Приложение № 4 -Структура и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, другие услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

**13.РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  ООО «УК «Содружество Регион»  198261, г. Санкт-Петербург, пр. Ветеранов,  дом 114, корп.1, лит. А2, пом. 7Н  ИНН 7805606975 КПП 780501001  р/с 40702810255240003591  СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК"  к/с 30101810500000000653, БИК 044030653  [http://www.ucsodr.ru**/**](http://www.ucsodr.ru/) | **Собственник:**  Фамилия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Имя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Отчество \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кем выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.М. Юрганов**  подпись  м.п. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  подпись |

Приложение № 1

к договору №\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_г.

Состав

общего имущества в многоквартирном доме

по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрн. № 1, д. 18 г

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование** | **№ помещения**  **по справке ПИБ** | **Пло-щадь**  **кв.м** |
| 1. | Помещение подвала | 1-Н | 218,9 |
| 2. | Помещение подвала | 2-Н | 187,6 |
| 3. | Помещение подвала | 3-Н | 299,4 |
| 4. | Водомерный узел | 4-Н | 14,4 |
| 5. | Тепловой пункт (ИТП) с установленным оборудованием | 5-Н | 14,0 |
| 6. | Помещение временного хранения люминесцентных ламп | 6-Н | 2,2 |
| 7. | Помещение уборочного инвентаря | 7-Н | 7,5 |
| 8. | Внутридомовые системы отопления до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников | В соответствии с проектом |  |
| 9. | Внутридомовые системы горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников | В соответствии с проектом |  |
| 10. | Внутридомовые системы водоотведения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников | В соответствии с проектом |  |
| 11. | Внутридомовая система электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников | В соответствии с проектом |  |
| 12. | Внутридомовые системы холодного водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников | В соответствии с проектом |  |
|  | Внутридомовые системы газоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников | В соответствии с проектом |  |
|  | Система коллективного приема телевидения |  |  |
|  | Лестничные клетки, включая межквартирные лестничные площадки | ЛК-1, ЛК-2, ЛК-3 |  |
|  | Фундамент, отмостка | В соответствии с проектом |  |
|  | Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, | В соответствии с проектом |  |
|  | Ограждающие ненесущие конструкции помещений общего пользования, включая двери и окна, перила, парапеты | В соответствии с проектом |  |
|  | Перекрытие и кровля | В соответствии с проектом |  |
|  | Земельный участок | Кадастровый номер 47:07:0602015:79 |  |

**Управляющая организация: Собственник**

Генеральный директор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ю.М. Юрганов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

подпись подпись

М.П.

Приложение № 2

к договору №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

**собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрн. № 1, д. 18 г**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** |
| **1.** | **Содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций** |  |
| 1.1. | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: |  |
| 1.1.1. | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений | 1 раз в год |
| 1.1.2. | проверка технического состояния видимых частей конструкций. При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций | 1 раз в год |
| 1.1.3. | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности. | 1 раз в год |
| 1.2. | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: |  |
| 1.2.1. | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения | 2 раза в месяц |
| 1.2.2. | 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 | 2 раза в месяц |
| 1.2.3. | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 2 раза в месяц |
| 1.3. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов |  |
| 1.3.1. | выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств | 1 раз в 3 года |
| 1.3.2. | выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков | 1 раз в 3 года |
| 1.3.3. | выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; | 1 раз в 3 года |
| 1.3.4. | выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; | 1 раз в 3 года |
| 1.3.5. | в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение | По результатам выявленных  повреждений и нарушений |
| 1.4. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: |  |
| 1.4.1. | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.4.2. | выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.4.3. | выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.4.4. | выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.4.5. | выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.4.6. | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.4.7. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| 1.5. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов |  |
| 1.5.1. | контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.5.2. | выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.5.3. | выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.5.4. | выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.5.5. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| 1.6. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: |  |
| 1.6.1. | проверка кровли на отсутствие протечек; | 1 раз в год |
| 1.6.2. | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | 1 раз в год |
| 1.6.3. | выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных 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; | 1 раз в год |
| 1.6.4. | проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; | 1 раз в год |
| 1.6.5. | 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 промерза | 2 раза в год |
| 1.6.6. | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | 2 раза в год |
| 1.6.7. | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | По мере необходимости |
| 1.6.8. | проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; | 1 раз в год |
| 1.6.9. | проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | 1 раз в год |
| 1.6.10. | при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| 1.7. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: |  |
| 1.7.1. | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 1 раз в год |
| 1.7.2. | выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; | 1 раз в год |
| 1.8. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: |  |
| 1.8.1. | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | 2 раза в год |
| 1.8.2. | контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | 2 раза в год |
| 1.8.3. | выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | 2 раза в год |
| 1.8.4. | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | 2 раза в год |
| 1.8.5. | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | 2 раза в год |
| 1.8.6. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| 1.9. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: |  |
| 1.9.1. | выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; | 1 раз в год |
| 1.9.2. | проверка звукоизоляции и огнезащиты; | 1 раз в год |
| 1.9.3. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| 1.10. | 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. | 1 раз в год |
| 1.11. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: |  |
| 1.11.1. | проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); | 1 раз в год |
| 1.11.2. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| 1.12. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: |  |
| 1.12.1. | проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.12.2. | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| 1.13. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: |  |
| 1.13.1. | проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | 1 раз в год в ходе осеннего осмотра |
| 1.13.2. | 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; | 1 раз в год |
| 1.13.3. | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | По результатам выявленных повреждений и нарушений |
| 1.14. | Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: |  |
| 1.14.1. | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | 2 раза в год |
| 1.14.2. | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | Постоянно |
| 1.14.3. | контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | 2 раза в год |
| 1.14.4 | восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | 2 раза в год |
| 1.14.5. | контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | По мере необходимости |
| 1.14.6. | контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | 2 раза в год |
| 1.14.7. | промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | После проведения ремонтных работ |
| 1.14.8. | промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |
| 1.15. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: |  |
| 1.15.1. | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | 1 раз в год |
| 1.15.2. | проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | 1 раз в год |
| 1.15.3 | удаление воздуха из системы отопления; | По мере необходимости |
| 1.15.4 | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год |
| 1.16. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: |  |
| 1.16.1 | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | 1 раз в год |
| 1.16.2 | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 1 раз в год |
| 1.16.3 | контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | 2 раза в год |
| 1.16.4 | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения | 1 раз в год |
| 1.16.5 | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | Постоянно |
| 1.16.6 | Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | По мере необходимости |
| 2. | **Уборка лестничных клеток** |  |
| 2.1. | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: |  |
| 2.1.1. | сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | 2 раза в месяц |
| 2.1.2. | влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | 2 раза в год |
| 2.1.3. | мытье окон; | 1 раз в год |
| 2.1.4. | очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); | 1 раз в год |
| 3. | **Содержание придомовой территории** |  |
| 3.1. | Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года |  |
| 3.1.1. | очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 3.1.2. | очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | 1 раз в сутки |
| 3.1.3. | очистка придомовой территории от наледи и льда; | 1 раз в сутки во время гололеда |
| 3.1.4. | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | 1 раз в сутки |
| 3.1.5. | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | 1 раз в сутки |
| 3.2. | Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: |  |
| 3.2.1. | подметание и уборка придомовой территории; | 1 раз в трое суток |
| 3.2.2. | очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | 1 раз в сутки |
| 3.2.3. | уборка и выкашивание газонов; | 2 раза в сезон |
| 3.2.4. | прочистка ливневой канализации; | По мере необходимости |
| 3.2.5. | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | 1 раз в двое суток |
| **4.** | **Услуги по управлению** |  |
| 4.1. | Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке; | Постоянно |
| 4.2. | Своевременное заключение договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; | Ежедневно |
| 4.3. | Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации; | По мере необходимости |
| 4.4. | Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений; | Ежемесячно |
| 4.5. | Организация работы по предоставлению и оплате коммунальных услуг | Ежемесячно |
| 4.6. | Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений; | По мере необходимости |
| 4.7. | Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным. | По требованию собственников |
| 4.8. | Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями. | Постоянно |
| 4.9. | Планирование финансовых и технических ресурсов для их производства и реализации. | Постоянно |
| 4.10. | Ведение бухгалтерского и налогового учета. | Постоянно |
| 4.11. | Предоставление интересов Общества в спорах (в том числе судебных) по вопросам основной хозяйственной деятельности | По мере необходимости |
| 4.12. | Взаимодействие с органами правопорядка, проведение мероприятий по гражданской обороне. | По мере необходимости |
| **5.** | **Текущий ремонт общего имущества** |  |
| 5.1. | содержание фундаментов |  |
| 5.1.1. | устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы | по мере необходимости, но не реже1 раза в год |
| 5.2. | Стены и фасады |  |
| 5.2.1. | герметизация стыков со стороны лестничных площадок | по мере необходимости, но не реже1 раза в год |
| 5.3. | Крыши |  |
| 5.3.1. | устранение неисправностей рулонного покрытия кровли (устранение течи) | в течение 1 суток |
| 5.3.2. | замена повреждённого покрытия вентканалов | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 5.4. | Оконные и дверные заполнения |  |
| 5.4.1. | смена и заполнение отдельных элементов и заполнений | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 5.5. | Лестницы, балконы, козырьки над входами в подъезды |  |
| 5.5.1. | замена или восстановление отдельных участков и элементов металлических ограждений лестниц и мелкий ремонт балконов и козырьков | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 5.6. | Внутренняя отделка |  |
| 5.6.1. | восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 5.7. | Центральное отопление |  |
| 5.7.1. | установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы отопления | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год. |
| 5.8. | Водопровод и канализация |  |
| 5.8.1. | установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год |
| 5.9. | Электроснабжение и электрические устройства |  |
| 5.9.1. | установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год. |
| **6.** | **Сбор, вывоз ТБО от населения** |  |
| 6.1. | Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов | по мере накопляемости |
| **7.** | **Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учёта, в т.ч.:** |  |
| **7.1.** | **прибор учёта электрической энергии** |  |
| 7.1.1. | работы по поверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета | по мере необходимости |
| **7.2.** | **прибор учёта тепловой энергии (горячей воды)** |  |
| 7.2.1. | контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр) | 2 раза в год |
| 7.2.2. | проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации | по мере необходимости, но не реже1 раза в год |
| 7.2.3. | текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков | по мере необходимости |
| 7.2.4. | планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств | по мере необходимости |
| 7.2.5. | подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию | 1 раз в год |
| **7.3.** | **прибор учёта холодной воды** |  |
| 7.3.1. | контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр) | 2 раза в год |
| 7..3.2. | проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации | по мере необходимости |
| 7.3.3. | текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков | по мере необходимости |
| 7.3.4. | планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств | 1 раз в год |
| **8.** | **Автоматизированный индивидуальный тепловой пункт (АИТП)** |  |
| 8.1.1. | Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию АИТП осуществляются специализированной организацией. | В соответствии с графиком |
| **9.** | **Диспетчеризация** |  |
| 9.1. | аварийно-диспетчерское обслуживание | круглосуточно |
| **10.** | **Содержание и ремонт ПЗУ** | **круглосуточно** |
| **11.** | **Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения** |  |
| 11.1. | аварийное обслуживание | круглосуточно |
| 11.2. | техническое обслуживание и ремонт | в соответствии с графиком |

**Управляющая организация: Собственник**

Генеральный директор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ю.М. Юрганов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

подпись подпись

М.П.

Приложение № 3

к договору №\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_г.

**АКТ**

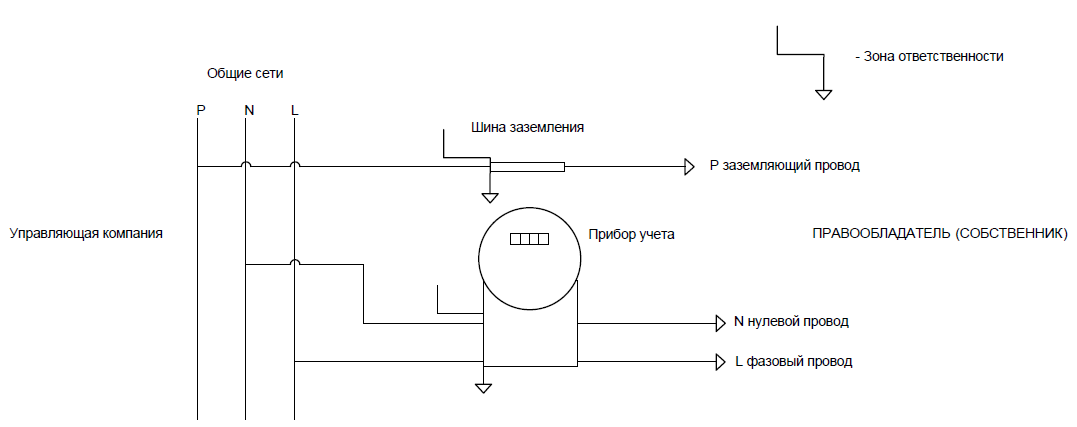
**Разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры между ПРАВООБЛАДАТЕЛЕМ (СОБСТВЕННИКОМ) и управляющей организацией.**

Точкой разграничения общедолевой собственности и собственности **ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ (СОБСТВЕННИК)** является точка на отводе инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

- По системе электроснабжения.

В состав имущества **управляющей организации**  входит внутридомовая система электроснабжения общего пользования, 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 систем безопасности общего пользования, внутридомовых сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии.

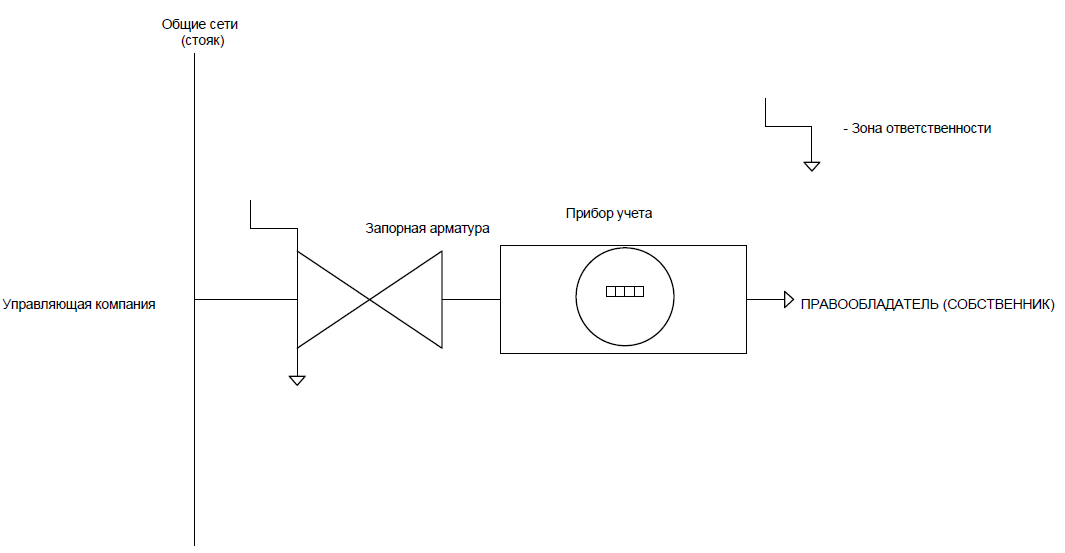
В состав имущества **ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ (СОБСТВЕННИК)** входит индивидуальный (квартирный) прибор учета, система электроснабжения после индивидуального (квартирного) прибора учета, состоящая из сетей (кабелей), внутриквартирных щитов, аппаратуры защиты, розеток, выключателей, осветительных установок и другого оборудования расположенного на этой системе.



- по системе холодного и горячего водоснабжения

В состав имущества **управляющей организации** входит внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения общего пользования, состоящие из отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования расположенного на внутридомовых инженерных системах общего пользования, транзитных стояков, ответвлений от транзитных стояков до первых отключающих устройств перед индивидуальными (квартирными) приборами учета.

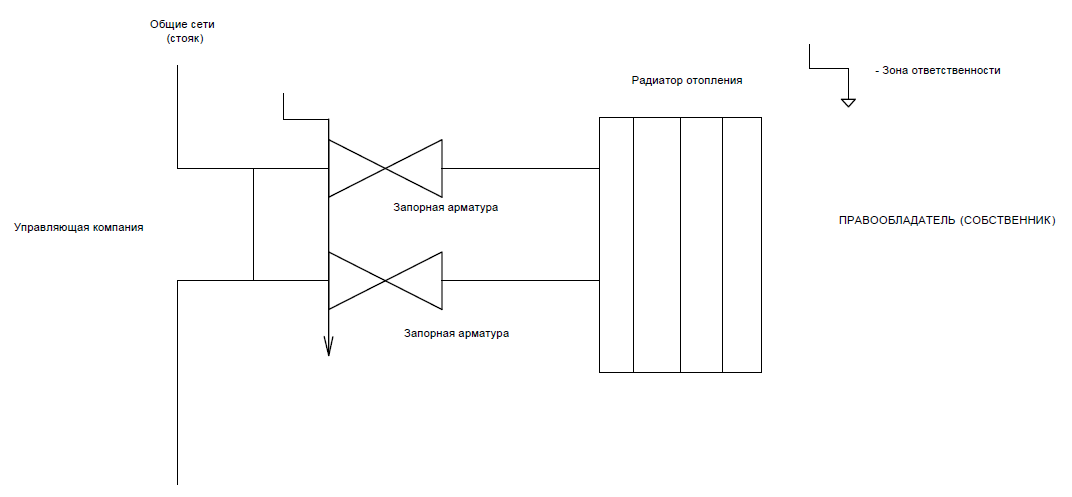
В состав имущества **ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ (СОБСТВЕННИК)** входит инженерные системы холодного и горячего водоснабжения индивидуального пользования от первого отключающего устройства на ответвлении от транзитных стояков общего пользования, индивидуальные (квартирные) приборы учета, внутриквартирные отключающие устройства и иное оборудование, расположенное на инженерной системе.



- по системе теплоснабжения:

В состав имущества **управляющей организации** входит внутридомовая система отопления общего пользования, состоящая из обогревающих элементов, установленных в помещениях общего пользования, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях, транзитные стояки и ответвления до первой запорной арматуры на обогревающее квартирное оборудование.

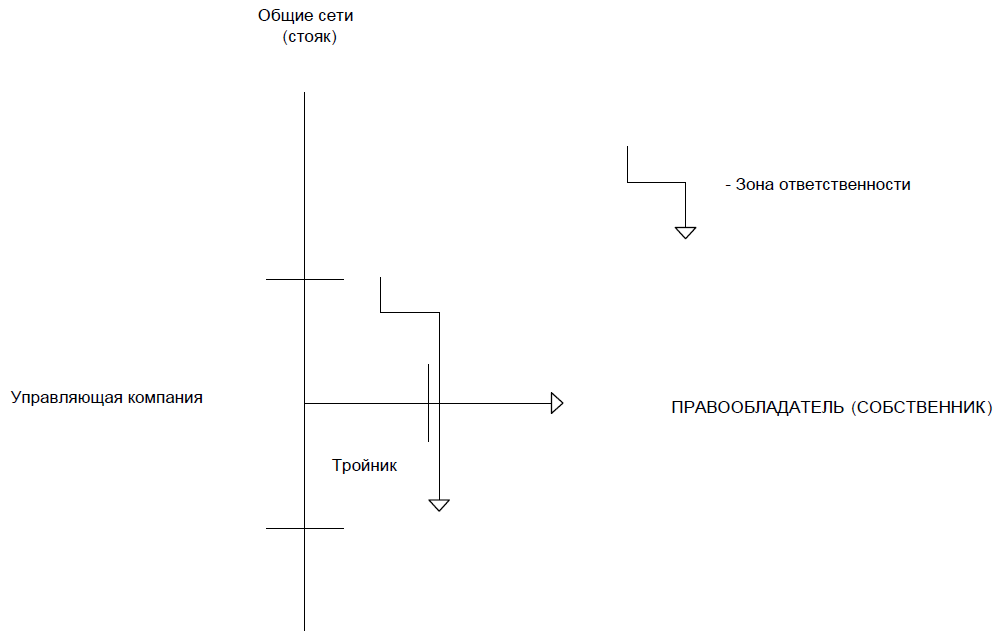
В состав имущества **ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ (СОБСТВЕННИК)** входит инженерные системы отопления индивидуального пользования, состоящие из трубопроводов от первой запорной арматуры, обогревающего квартирного оборудования и иного оборудования установленного на этой системе.



- по системе водоотведения:

В состав имущества **управляющей организации** входит внутридомовая инженерная система водоотведения общего пользования, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (отводов, патрубков, переходов, крестовин, тройников), заглушек, водосточных воронок, прочисток, а также другое оборудование, расположенное в этой системе, стояки и ответвления до первого стыкового соединения с инженерной системой водоотведения индивидуального пользования.

В состав имущества **ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ (СОБСТВЕННИК)** входит инженерная система водоотведения индивидуального пользования, состоящая из трубопроводов от первого стыкового соединения с ответвлением от стояка общего пользования, фасонные части (отводы, патрубки, переходы, крестовины, тройники и пр.), а также другое оборудование, расположенное на этой системе.



|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Управляющая организация: Собственник**

Генеральный директор

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ю.М. Юрганов/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

подпись подпись

М.П.

***Приложение № 4***

к Договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Структура и размер платы**

**за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, другие услуги,**

**предоставляемые Управляющей организацией по многоквартирному дому, расположенному по адресу:**

Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, микрн. № 1, д. 18 г

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Услуги (структура)** | **Размер платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения,**  **руб. в месяц** |
| 1. | Содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций | 7,19 |
| 2. | Уборка лестничных клеток | 2,01 |
| 3. | Содержание придомовой территории | 3,51 |
| 4. | Услуги по управлению, в т.ч.: | 2,22 |
| 5. | вознаграждение за организацию предоставления и оплаты коммунальных услуг | 0,20 |
| 6. | Текущий ремонт общего имущества | 4,59 |
| 7. | Сбор, вывоз ТБО от населения | 5,53 |
| 8. | Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учёта | 0,81 |
| 9. | Автоматизированный индивидуальный тепловой пункт (АИТП) | 1,27 |
| 10. | Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения | 1,05 |
| 11. | Обслуживание ПЗУ (в случае предоставления данной услуги) | 1,18 |
| 12. | Система коллективного приема телевидения (в случае предоставления данной услуги)\*\* | 130 руб. –  1 отвод |
| 13. | Радио (в случае предоставления данной услуги) | 50 руб. –  1 радиоточка |
| 14. | Электроэнергия (день/ночь) (индивидуальное потребление и ОДН) | Тарифы устанавливаются согласно нормативным актам Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области |
| 15. | Отопление |
| 16. | Тепловая энергия на подогрев воды в целях ГВС (межотопительный период)\* |
| 17. | Холодное водоснабжение(индивидуальное потребление и ОДН) |
| 18. | Водоотведение (ХВС и ГВС) |
| 19. | Природный газ |

Справка: 1). Тарифы п.п. 1-7 установлены Решением Совета депутатов муниципального образования Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 46 от 23.09.2013г., № 15 от 22.03.2016г.

2).Тарифы п.п. 8,9,11 установлены управляющей организацией исходя из стоимости услуги в соответствии п.1ст.156, п.2 ст.162 ЖК РФ.

3). Тарифы п.п. 10, 13, 14 установлены поставщиками услуг.

Размеры тарифов меняются в случаях, предусмотренных в п. 4.5. настоящего договора.

**\*** -В летний период времени статья отопление не начисляется. Расход тепловой энергии, связанный с теплоотдачей через полотенцесушители, начисляется по статье «Тепловая энергия на подогрев воды в целях ГВС (межотопительный период)».

\*\* - В случае отказа от пользования пакетом сигналов телепрограмм, за исключением сигналов обязательных общедоступных каналов, начисление производится только за техническое обслуживание ССКВ в соответствии с договором, заключенным с поставщиком услуги.

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.М. Юрганов**  подпись  М.П. | **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  подпись |