Приложение № 2
К Договору от ___.___.2016 г.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
управления многоквартирным домом, находящемся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 22, лит. А.

Санкт-Петербург «____» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СОДРУЖЕСТВО», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Юрганова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, являющийся собственником или иным законным владельцем расположенного в многоквартирном доме жилого помещения - квартиры №_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили на основании протокола подведения итогов конкурса по отбору управляющих организаций на право заключения договора управления многоквартирным домом (далее – МКД) от «29» апреля 2016 г. №_3 настоящий договор, далее - Договор, о следующем:

1. Общие положения.

1.1. Сведения о жилом помещении, именуемым в дальнейшем «Квартира», и основаниях возникновения права Заказчика на него.

1.1.1. Заказчик владеет Квартирой на основании:

_____

_____

1.1.2. Сведения о Квартире:

- этаж____ ,
- количество комнат ____
- общая площадь _____ кв. м.;
- количество проживающих лиц _____.

1.1.3. Дата приёмки Квартиры Заказчиком: «___»_____ 20___ г.

1.1.4.Лицо, на имя которого будут направляться платежные документы: _____

1.2. Общие сведения об Управляющей организации:

1.2.1. Место нахождения: 198261, Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 114, корп. 3, пом. 10Н.

1.2.2. Руководитель на день заключения Договора: Генеральный директор Юрганов Юрий Михайлович.

1.2.3. Государственная регистрация осуществлена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15по Санкт-Петербургу 10 июля 2007 г.

1.2.4.Режим работы: с 09.30 час. до 17.30 час

1.2.5.Аварийно-диспетчерская служба: 927-18-62

1.2.6. Сайт: ucsodr@yandex.ru

1.3. Границы эксплуатационной ответственности Сторон Определяются на основании принадлежности имущества к общему имуществу МКД или к имуществу, принадлежащему Заказчику, в частности:

- по системам холодного и горячего водоснабжения: кран, установленный в квартире от общедомового стояка;
- по системе водоотведения: точки врезки отводов санитарно-технических приборов от общедомовой фановой трубы;

- по системе отопления: от общедомового стояка отопления, входящего в Квартиру, до обратного стояка из Квартиры, включая штатные (проектные) отопительные приборы. В случае замены Заказчиком отопительных приборов их обслуживание осуществляется последним самостоятельно. При установке Заказчиком отопительных приборов, не предусмотренных проектом МКД, или при самовольном изменении арматуры отопления Управляющая организация не несет ответственности за надлежащее функционирование отопительной системы;

- по системе электроснабжения: на нижнем контакте питающего кабеля вводного автоматического выключателя в квартирном щитке;

- по строительным конструкциям: внутренняя поверхность стен, оконные заполнения и входная дверь в Квартиру.

1.4. Контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Заказчиком, а также общим собранием собственников помещений в МКД, путем:

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

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- в иных формах, предусмотренных действующим жилищным законодательством России.

1.5. Обеспечение исполнения обязательств по договору составляет 626 031,00 руб.

Мерой по обеспечению исполнения обязательств по договору Управляющей организацией является: страхование ответственности управляющей организации

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, а также в случае причинения вреда общему имуществу Собственников Помещений в МКД обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу Собственника.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств общее имущество МКД подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация, действуя в интересах Заказчика, осуществляет управление МКД, в том числе:

2.1.1. Оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД:

- состав общего имущества МКД определяется Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора;

- перечень обязательных оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок его изменения устанавливается Сторонами в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора. Дополнительные виды работ и услуг в соответствии с приложением №3 к настоящему договору, становятся для управляющей организации обязательными для исполнения со дня подписания договора.

Обязательные и дополнительные виды работ и услуг исполняются управляющей организацией в соответствии с правилами нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170.

2.1.2. Предоставляет Заказчику коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление). Перечень предоставляемых в Квартире коммунальных услуг, показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, сведения о реквизитах действующих Правил предоставления коммунальных услуг, а также сведения (наименование, адрес и телефон) об органах исполнительной власти (их территориальных органах и подразделениях), уполномоченных

осуществлять контроль за соблюдением обязательных требований, указываются в Приложении № 4, являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.1.3. Оказывает (выполняет) на постоянной основе иные регулярные услуги (работы), перечень и порядок оказания (выполнения) которых устанавливается Сторонами в Приложении №5, являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.1.4. На основании заявок Заказчика на возмездной основе в согласовываемые Сторонами сроки оказывает (выполняет) разовые услуги (работы).

2.1.5. Обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.2. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, установленными Правительством Российской Федерации.

2.3. Заказчик обязуется оплачивать оказанные услуги и выполненные работы, предоставленные коммунальные услуги в соответствии с условиями Договора.

3. Порядок оплаты и расчеты.

3.1. Цена Договора определяется как общая сумма внесенных Заказчиком платежей:

3.1.1. Плата за жилое помещение, включающая в себя:

- плата за содержание общего имущества в МКД;
- плата за текущий ремонт общего имущества в МКД;
- плата за управление МКД;
- взнос в целевой фонд капитального ремонта общего имущества в МКД;
- плата за предоставленные коммунальные услуги;

3.1.2. Плата за иные постоянно оказываемые (выполняемые) услуги (работы);

3.1.3. Плата за иные оказанные (выполненные) разовые услуги (работы).

3.2. Порядок расчёта размера ежемесячной платы, включающей плату за жилое помещение, плату за иные постоянно оказываемые (выполняемые) услуги (работы) и плату за иные оказанные (выполненные) разовые услуги (работы), а также расчётные Показатели указываются в Приложении № 6 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

3.3. Размер платы за жилое помещение определяется исходя из показаний опломбированных приборов учёта, количества проживающих в Квартире лиц, общей площади Квартиры и иных расчётных показателей в соответствии с требованиями действующих нормативных актов.

3.4. В случае изменения доли Заказчика в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также при внесении изменений в действующие нормативные акты или

принятии новых нормативных актов, регулирующих расчет размеров тарифов на услуги (работы) в жилищной сфере, сумма платежей по Договору подлежит изменению. Об изменении суммы платежей, произошедшем по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Заказчик уведомляется в порядке, предусмотренном п. 10.3 Договора.

3.5. В случаях и в порядке, определенными действующими нормативными актами размер ежемесячной платы за оказываемые (предоставляемые) услуги и выполняемые работы может быть определен соглашением Сторон.

3.6. Реквизиты нормативных актов, регулирующих расчет размеров тарифов на коммунальные ресурсы и действующих на день заключения Договора, указываются в Приложении № 6.

3.7. Плата по Договору вносится Заказчиком Управляющей организации ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа следующего за оплачиваемым месяца по платежным документам, выставляемым Управляющей организацией, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации через учреждения уполномоченного банка.

3.8. К расчету оплаты коммунальных услуг принимаются данные только проверенных и опломбированных приборов учета. Если прибор учета не проверен и не опломбирован, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным; на территории Санкт-Петербурга в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.9. При временном отсутствии в Квартире проживающих в ней лиц, размер платы за коммунальные услуги, подлежит перерасчету в порядке и на основаниях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.10. Обязанность Заказчика по оплате оказываемых услуг и выполняемых работ, предоставляемых коммунальных услуг возникает со дня, определенного в соответствии с п. 2 ст. 153 ЖК РФ. Неиспользование Квартиры Заказчиком не является основанием невнесения платежей по Договору.

3.11. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается государственными органами Санкт – Петербурга в соответствии с частью 3 ст. 156 ЖК РФ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть изменен (установлен иной) по решению общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с частью 7 ст. 156 ЖК РФ.

4. Обязанности и права сторон

4.1. **Обязанности Управляющей организации**:

4.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствий с действующими нормативными актами, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

4.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг, оказание иных услуг и выполнение работ на условиях и в порядке, предусмотренных действующими нормативными актами и Договором.

4.1.3. Обеспечивать в соответствии с требованиями действующих нормативных актов:

- устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные приложением №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

- устранение повреждений санитарно-технического и иного оборудования в Квартире при получении от Заказчика обращения в сроки, предусмотренные действующими нормативами, с составлением, при необходимости, акта и указанием в нем лица, за счет которого выполняются работы и приобретаются материалы, в том числе аварийное обслуживание.

4.1.4 Обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования дома, крыши, чердака и подвала (тех. подполья), инженерного оборудования.

4.1.5. Производить осмотр мест общего пользования дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

4.1.6. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

4.1.7. Своевременно производить подготовку дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.8. В согласованные Сторонами сроки и за согласованную плату проводить текущий и капитальный ремонт дома и общего имущества в нем.

4.1.9. Уведомлять Заказчика:

- о ремонте мест общего пользования дома - за неделю,
- о внеплановых отключениях, испытании или иной смене режима работы инженерных сетей дома - в течение суток,
- о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг - не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

4.1.10. Ежемесячно производить расчет размера платы Заказчиком за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставленных коммунальных и иных услуг, печатать и выставлять счета на оплату услуг по договору.

4.1.11. Своевременно информировать Заказчика об изменении нормативов потребления и тарифов.

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

4.1.13. Выполнять ежеквартально не менее ¼ от общего объема дополнительных работ по договору, предложенных Управляющей организацией в ходе проведения конкурса по отбору управляющей организации и указанных в приложении № 3 к договору. При этом, Управляющая организация вправе самостоятельно определить перечень и объем тех дополнительных работ, которые будут выполнены в течение отчетного квартала (из состава работ, включенных в Приложение № 3 к договору), но стоимость выполненных за отчетный квартал дополнительных работ должна быть не менее ¼ от стоимости всех работ, включенных в приложение № 3.

4.1.14. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении дополнительных работ за истекший 1, 2 и 3 кварталы до 5 числа следующего месяца, а за 4 квартал – за 10 рабочих дней до окончания годичного срока договора. Отчетный квартал для целей настоящего договора учитывается следующим образом: с даты заключения договора до аналогичной даты через 3 месяца и так далее. Отчет предоставляется в обязательном порядке во всех нижеперечисленных формах:

- размещается на досках объявлений, а при наличии решения общего собрания собственников и в ином информационном месте;
- в случае проведения общего собрания собственников – непосредственно на общем собрании собственников;
- направляется председателю Совета многоквартирного дома (при его наличии);
- направляется Заказчику помещения в многоквартирном доме по его запросу – в течение 3 рабочих дней с даты получения запроса Управляющей организацией.

Кроме того, по запросу Заказчика в течение 5 рабочих дней Управляющая организация обязана направить ему копии всех документов (в том числе первичной, бухгалтерской, технической и прочей документации), на основании которых составлен отчет о выполнении дополнительных работ.

4.1.15. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении обязательных работ, указанных в приложении № 2 к договору, за истекший 1, 2 и 3 кварталы до 5 числа следующего месяца, а за 4 квартал – за 10 рабочих дней до окончания годичного срока

договора. Отчетный квартал для целей настоящего договора учитывается следующим образом: с даты заключения договора до аналогичной даты через 3 месяца и так далее. Отчет предоставляется в обязательном порядке во всех нижеперечисленных формах:

- размещается на досках объявлений, а при наличии решения общего собрания собственников и в ином информационном месте;
- в случае проведения общего собрания собственников – непосредственно на общем собрании собственников;
- направляется председателю Совета многоквартирного дома (при его наличии).

4.1.16. В случае необходимости Информировать Заказчика о состоянии общего имущества в МКД, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в МКД на общем собрании собственников помещений.

4.1.17. Организовать контрольную службу, обеспечивающую соблюдение порядка на придомовой территорий жилого комплекса, въезда, выезда и парковки автотранспортных средств (при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений и их согласия оплачивать данную услугу).

4.1.18. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными актами и Договором.

4.2. **Права Управляющей организаций:**

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

4.2.2. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

4.2.3. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов;

4.2.4. Инициировать рассмотрение вопросов, связанных с выполнением Договора, общим собранием собственников помещений МКД как в форме заочного голосования, так и в форме собрания (совместного присутствия) собственников помещений.

4.2.5. Проверять предоставленные Заказчиком сведения о количестве лиц, проживающих в Квартире, показания и сохранность пломб приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов.

4.2.6. Производить опломбирования приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов, плата за потребление которых вносится Управляющей организации.

4.2.7. Предъявлять застройщику МКД в защиту интересов Заказчика от своего имени требования, связанные с устранением недостатков качества строительства МКД, в том числе путем обращения в уполномоченные государственные органы, а также в уполномоченный суд с соответствующим иском, как в пределах гарантийного срока, так и после его истечения.

4.2.8. Заключать от своего имени в интересах Заказчика договоры с поставщиками коммунальных и иных услуг, специализированными субподрядными организациями в целях обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации по Договору.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими в жилищной сфере нормативными актами и Договором.

4 .3. **Обязанности Заказчика:**

4.3.1. Оплачивать выполняемые (оказываемые) по Договору работы (услуги) и предоставляемые коммунальные услуги в порядке, предусмотренном ст. 3 Договора.

4.3.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Квартире лицами Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства России № 25 от 21.01.2006 г., а также требования иных нормативных актов.

4.3.3. Использовать Квартиру исключительно в соответствии с ее назначением.

4.3.4. Бережно относиться к Квартире, санитарно-техническому и иному оборудованию, МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

4.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

4.3.6. При обнаружении неисправности в инженерном оборудовании Квартиры, а также санитарно-техническом и ином оборудовании, находящемся в ней, немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации.

4.3.7. Обеспечить доступ в Квартиру представителя Управляющей организации, работников организации, осуществляющей техническое обслуживание, ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, работникам указанных организаций для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, создающего угрозу нанесения ущерба иным помещениям с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

4.3.8. Содержать в чистоте и порядке Квартиру и подсобные помещения, балконы и лоджии;

4.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования;

4.3.10. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией, производить парковку в специально предназначенных для этих целей местах.

4.3.11. Не осуществлять на прилегающей к МКД территории ремонт, помыв автотранспортных средств.

4.3.12. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

4.3.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов (не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает проектную максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети, заграждения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности в соответствии с «Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)» и другими нормативными документами.

4.3.14. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловою энергию.

4.3.15. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), не устанавливать без согласования с Управляющей организацией дополнительные секции приборов отопления и запорную арматуру;

4.3.16. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

4.3.17. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.3.18. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции Квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, меж балконного пространства, лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего предварительного письменного согласования с Управляющей организацией и наличия утвержденных в установленном порядке проектов.

4.3.19. Для проведения электромонтажных работ внутри квартиры Заказчик обязан:

- выполнить проект в организации, имеющей соответствующую лицензию, и согласовать его в территориальном органе Ростехнадзора и у поставщика электрической энергии;

- произвести электромонтажные работы согласно проекту организацией, имеющей соответствующую лицензию;

- произвести сертификационные испытания электроустановки организацией, имеющей соответствующую лицензию;

- предъявить электроустановку для допуска в эксплуатацию I территориальный орган Ростехнадзора;

- сдать электроустановку (в т.ч. опломбировать счетчик) поставщику электрической энергии;

- предъявить копии полученных документов Управляющей организации и эксплуатирующей организации.

4.3.20. При замене оконных рам в Квартире Заказчик обязан сохранять растекловку (рисунок оконного переплета), его размеры, сохранить цветовую окраску переплетов в соответствии с ранее предусмотренным проектным решением.

4.3.21. Обеспечить устранение за свой счет повреждений Квартиры, придомовой территории, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования конструкций, общего имущества МКД, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика.

4.3.22. При длительном не использовании Квартиры в МКД перекрывать краны холодной и горячей воды в квартире, а также сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Квартире при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.23. За свой счет производить уборку и вывоз строительного мусора и заменяемых конструкций Квартиры (дверей, рам, батарей и т.п.) с территории земельного участка, на котором расположен МКД, в случае проведения индивидуального ремонта в квартире.

4.3.24. Не устанавливать на фасаде и крыше МКД кондиционеры, спутниковые антенны и другое оборудование без письменного согласования с Управляющей компанией, наличия необходимой проектной и исполнительной документации, согласований.

4.3.25. Обеспечивать правильную эксплуатацию и надзор за исправностью технического, противопожарного и санитарного состояния Квартиры, санитарно-технического, электрического и иного оборудования. Заказчик обязан своевременно вызвать слесаря-сантехника, электрика или другого специалиста для проведения ремонтных работ.

4.3.26. Не допускать повреждения бордюров и газонов на придомовой территории.

4.3.27. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение одного года с момента их совершения.

4.3.28. Своевременно осуществлять поверку приборов учета потребленных коммунальных ресурсов;

4.3.29. Извещать Управляющую организацию о предоставлении Квартиры Заказчиком в наём третьим лицам не позднее 5 (пяти) рабочих дней до передачи Квартиры нанимателю, путем направления письменного уведомления, содержащего сведения о дате передачи Квартиры нанимателю, контактные данные (наименование или Ф.И.О., контактный телефон) нанимателя.

4.3.30. Извещать Управляющую организацию о количестве лиц, проживающих в Квартире. В случае отсутствия информации о количестве лиц, проживающих в квартире, количество проживающих определяется пропорционально норме предоставления площади жилых помещений на одного члена семьи, состоящей из двух или более лиц, установленной в Санкт-Петербурге, с округлением в меньшую сторону до ближайшего целого.

4.3.31. Извещать Управляющую организацию о прекращении его права собственности (права владения) на Квартиру не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации прекращения права, путем направления письменного уведомления, содержащего сведения о дате прекращения права, контактные данные (наименование или Ф.И.О, контактный телефон) нового собственника (владельца), с приложением документа, являющего основанием для прекращения права.

4.3.32. Установить в Квартире индивидуальные (квартирные) приборы учёта потребления коммунальных ресурсов в предусмотренные Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сроки.

4.3.33. Заказчик несет также иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

4.4. **Права Заказчика.**

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

4.4.2. Требовать от Управляющей компании уменьшения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, платы за предоставленные коммунальные услуги в связи со снижением объема и качества их предоставления на основаниях, в размере и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

4.4.3. Проверять выполнение Управляющей организацией её обязательств по Договору.

4.4.4. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках й стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года подучать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.4.5. Обратиться за установкой приборов учета в организацию, обязанную осуществить такую установку с предоставлением рассрочки по оплате услуг по установке прибора учета в соответствии с положениями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российский Федерации»;

4.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренное действующим законодательством и Договором.

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в Квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Заказчик возмещает Управляющей организации все понесенные ею убытки, а также уплачивает на сумму невнесенных платежей пени, предусмотренные п. 5.3. Договора.

5.3. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленных ст. 3 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, предусмотренном п. 14 ст. 155 ЖК РФ за каждый день Просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Заказчикам одновременно с оплатой услуг в соответствии с ст. 3 Договора.

При просрочке внесения платы за предоставляемые коммунальные услуги Управляющая организация вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг, оплата которых просрочена, в порядке и на основаниях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством РФ. Оказание иных услуг (выполнение работ) может быть приостановлено Управляющей организацией при просрочке внесения платы более чем на 2 (два) календарных месяца с последующим, не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня начала приостановления, направлением Заказчику соответствующего уведомления.

5.4. В случае выполнения Заказчиком самовольного переустройства (перепланировки) Квартиры Заказчик самостоятельно несет ответственность за ущерб, нанесенный в результате таких действий общему имуществу МКД, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц.

5.5. За нарушение Управляющей организацией предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования, установленных приложением № 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170, Управляющая организация выплачивает Заказчику штрафы в следующем размере:

- за нарушение предельных сроков, установленных в сутках, - штраф 3,5 тысяч рублей в сутки начиная со следующих суток;

- за нарушение сроков, установленных в часах и немедленно, - штраф 1 тысяча рублей в час начиная со следующего часа.

Сроки устранения неисправностей учитываются с момента их обнаружения Управляющей организацией или подачи заявки Заказчика.

5.6. За нарушение п. 4.1.13 договора Управляющая организация выплачивает Заказчику штраф в размере 0,1% от ¼ стоимости общего объема дополнительных работ по договору за год.

5.7. В случае, если отчет о выполнении дополнительных работ размещен не всеми способами, указанными в п. 4.1.14 договора, Управляющая организация выплачивает Заказчику штраф в сумме 10 тысяч рублей.

5.8. В случае нарушения сроков предоставления отчета и документов по запросу Заказчика, указанных в п. 4.1.14, Управляющая организация выплачивает Заказчику пени в размере 1 тысячи рублей за каждый календарный день просрочки.

5.9. В случае, если отчет о выполнении обязательных работ размещен не всеми способами, указанными в п. 4.1.15 договора, либо с нарушением срока Управляющая организация выплачивает Заказчику штраф в сумме 1 тысяча рублей.

6. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности за неисполнение обязательств.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или предотвратить включая стихийные бедствия, объявленную или фактическую войну, блокаду, гражданские волнения, эпидемии, акты государственных органов и действия властей.

6.2. Основаниями освобождения Управляющей организации от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) её обязанностей по Договору являются:

- исполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД, принятых без учета предложений Управляющей организации;

- выполнение собственниками помещений несогласованных переустройства или перепланировки жилых помещений, результатом которых явилось снижение качества предоставляемых коммунальных и иных услуг;

- отсутствие необходимых решений общего собрания о ремонте общего имущества МКД, несмотря на информирование со стороны Управляющей организации.

6.3. Достаточным подтверждением наличия и продолжительности действий предусмотренных п. 6.1. обстоятельств является документ, выданный соответствующим компетентным государственным органом.

6.4. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие обстоятельств, указанных в п. 6.1. Договора, должна немедленно известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору.

6.5. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1 Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7. Срок действия договора.

7.1. Договор вступает в силу со дня принятия Заказчиком Квартиры от застройщика.

7.2. Договор действует в течение 1 (одного) года со дня его вступления в силу.

7.3. Договор управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная организатором конкурса для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления.

7.4. При отсутствии обстоятельств, указанных в пункте 7.3. договора, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок, указанный в пункте 7.2. договора, и на тех же условиях, какие был предусмотрены договором.

8. Порядок изменения и досрочного расторжения договора.

8.1. Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.2. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД, кроме случаев, установленных Договором или действующим российским законодательством.

8.3. Изменения Договора, связанные с прекращением действия нормативных актов, регулирующих жилищные отношения и указанных в Приложениях к Договору, вступлением в силу новых нормативных актов, регулирующих жилищные отношения, реквизиты которых подлежат указанию в Договоре, изменением размера или введением новых тарифов уполномоченными государственными и муниципальными органами, оформляются путем уведомления собственников помещений в МКД в порядке, предусмотренном п. 10.3Договора.

8.4. Договор подлежит досрочному расторжению:

8.4.1. При прекращении существования МКД или Квартиры - со дня установления такого прекращения актом уполномоченного государственного (муниципального) органа;

8.4.2. В случае, если МКД будет признан непригодным для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает - со дня признания МКД непригодным к использованию по назначению актом уполномоченного государственного (муниципального) органа;

8.4.3. При прекращении права собственности (или права владения) Заказчика на Квартиру - со дня поступления в Управляющую организацию уведомления о смене

собственника. (владельца) Квартиры; по требованию одной из Сторон - в случае действия обстоятельств, указанных в п. 6.1. Договора, в течение более чем 6 (шести) месяцев;

8.4.4. В иных случаях и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации.

8.6. О досрочном расторжении Договора по заявлению одной из Сторон другая Сторона должна быть уведомлена не позднее, чем за 6 (шесть) месяцев до дня прекращения действия Договора.

8.7. При досрочном расторжении Договора обязательства Сторон считаются прекращенными со дня такого расторжения, за исключением обязательств по взаиморасчётам Сторон, которые прекращаются исполнением.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, подлежат урегулированию в переговорном порядке.

9.2. Споры и разногласия, не разрешенные путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения МКД, за исключением споров, связанных с защитой прав потребителей, подсудность которых определяется в соответствии с действующим российским законодательством.

10. Заключительные положения.

10.1. **Обязательные и дополнительные** виды работ и услуг исполняются Управляющей организацией в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

10.2. Выполненные дополнительные работы и услуги в соответствии с приложением №3 к настоящему Договору, не подлежат оплате Собственником.

10.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, если иное не предусмотрено действующими нормативными актами и Договором.

10.5. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Уведомления и сообщения Управляющей организации будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены одним из способов, предусмотренных Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным Правительством РФ.

10.6. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

10.7. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11. Приложения.

1. Состав общего имущества МКД.

2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3. Перечень дополнительных работ и услуг, в соответствии с итогами конкурса.
4. Сведения о составе коммунальных услуг и порядке их оказания в МКД.
5. Перечень регулярных услуг, оказываемых в МКД.
6. Состав и порядок определения размеров платежей собственников в МКД.
7. Копия обеспечения исполнения договора.

12. Реквизиты и подписи сторон.

«Заказчик»

«Управляющая организация»

ООО «Управляющая компания «СОДРУЖЕСТВО»
Юридический адрес: 198261,Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д.114,лит.А2,корп.1,пом.7Н
Расч./сч. 40702810955240002465
Кор./сч. 30101810500000000653
БИК 044030653
«Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России»
ОГРН 1077847487695
ИНН 7805434275
КПП 780501001
ОКАТО 40276562000
ОКПО 80599790 ОКВЭД 70.32 ОКОГУ 49013
ОКФС 16 ОКОПФ 65
ОКТМО 40336000
☎ 755-23-42
Генеральный директор
_____ Ю.М. Юрганов
М.П.

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
№ ___ от _____20 г.

Состав общего имущества МКД,
расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, дом 22, лит. А
дата ввода МКД в эксплуатацию 25 декабря 2015 г.

Элемент общего имущества	Характеристики
1. Помещения общего пользования	
Лестницы и лестничные площадки	ЛК-1, ЛК-2, ЛК-3, ЛК-4, ЛК-5, ЛК-6, ЛК-7, ЛК-8, ЛК-9, ЛК-10 – 7364,2 кв.м.
Технические чердаки	Технический этаж – 2468,2 кв.м.
Иные помещения	Подвал – 2906,5 кв.м.
2. Шахты	
Лифтовые	33-Н, 46-Н, 60-Н, 83-Н, 99-Н, 117-Н, 137-Н, 150-Н, 163-Н, 176-Н – 178,6 кв.м.
Вентиляционные	34-Н, 47-Н, 61-Н, 82-Н, 100-Н, 118-Н, 138-Н, 151-Н, 164-Н, 177-Н – 170,9 кв.м.
3. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	
Фундаменты	Сваи, монолитный железобетонный
Внутренние стены и перегородки помещений	Монолитные, пазогребневые перегородки
Наружные стены	Пенобетон, утеплитель, вентилируемый фасад
Перекрытия, балконы	Монолитные железобетонные
Крыша	Мягкая не эксплуатируемая кровля
Двери в помещениях общего пользования	Металлопластиковые, стеклопакеты
Окна в помещениях общего пользования	Металлопластиковые, стеклопакеты
Полы	Керамическая плитка
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Лифты . .	«OTIS»
Система водоотведения и канализации	Централизованная. Согласно проекту
Система горячего водоснабжения	Закрытая схема. Согласно проекту
Система холодного водоснабжения	Централизованная. Согласно проекту
Сети электроснабжения	Централизованная. Согласно проекту
Коллективные приборы	Согласно проекта, ХВС, теплоснабжение, электроснабжение.
Система отопления	Централизованная. Согласно проекту
Система вентиляции	Согласно проекту
Иное оборудование	Согласно проекту
5.Земельный участок, вхоляший в состав общего имущества в многоквартирном доме	
Кадастровый №	78:40:0008339:101
Сети	Согласно проекту

«Заказчик»

«Управляющая организация»
Генеральный директор
ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО»

_____ Юрганов Ю.М.

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
№ ___ от _____20 г.

Обязательные работы и услуги.

ПЕРЕЧЕНЬРАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 22, лит. А.

1. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД включают в себя:

1.1. Работы по содержанию общего имущества:

1.1.1. санитарное содержание помещений общего пользования:

- влажная уборка лестничных площадок и маршей и иных мест общего пользования;
- дезинфекция, дезинсекция и дератизация.
- вывоз бытовых отходов;

1.1.2. технические осмотры и проверки кровли, основных конструкций, стояка внутреннего водостока, мусоропроводов, устройств в чердачных, подвальных помещениях на лестничных клетках и этажных площадках (запорная арматура, трубопровода ГВС, ХВС, ЦО, канализация, электросети, арматурное электрооборудование и электрощиты), вентиляции, систем дымоудаления и АППЗ, поливочных наружных устройств (при наличии).

1.1.3. контроль за состоянием элементов крыши;

1.1.4. контроль за состоянием стен и фасадов;

1.1.5. контроль за состоянием фундаментов;

1.1.6. содержание деревянных конструкций и столярных изделий;

1.1.7. содержание системы канализации и водоотведения;

1.1.8. содержание систем горячего и холодного;водоснабжения (далее ГВС и ХВС);

1.1.9. содержание системы центрального отопления (далее - ЦО);

1.1.10. содержание электротехнического обор|дования;

1.1.11. обеспечение газового контроля;

1.1.12. содержание системы пожаротушения и эвакуации.

1.2. Работы по текущему ремонту общего имущества:

1.2.1. помещения общего пользования:

- восстановление или замена отдельных участков отделки полов, стен, потолков и элементов дизайна;
- окраска отдельных участков покрытия поло», стен, потолков и элементов дизайна;

1.2.2. придомовая территория:

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, навесов для контейнеров-мусоросборников.

1.2.3. кровля и водостоки:

- замена участков неисправных водосточных труб;
- ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
- устранение иных неисправностей кровли.

1.2.4. внешние стены и фасады:

- восстановление отдельных архитектурных элементов;
- восстановление и замена отдельных участков внешних покрытий и ограждающих конструкций;
- заделка трещин и открытых швов;
- окраска.

1.2.5. фундаменты:

- устранение местных опасных деформаций;
- усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов;
- ремонт вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.

1.2.6. деревянные конструкции и столярные изделия:

- смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений;
- ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт;
- замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.

1.2.7. система канализации и водоотведения:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации.

1.2.8. системы ГВС и ХВС:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов, ГВС, включая насосные установки в жилых зданиях;

- ремонт запорно-регулирующей арматуры.

1.2.9. система ЦО:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные,

1.2.10 электротехническое оборудование:

- замена неисправных светильников;

- ремонт неисправной электропроводки;

- замена вышедших из строя плавких вставок;

- ремонт неисправных групповых щитков на лестничной клетке с заменой неисправных вводных автоматов;

- смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердаках и в технических подпольях;

- устранение иных мелких неисправностей электропроводки.

1.2.11. лифты и лифтовое хозяйство:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.12. переговорно-замочное устройство:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.13. системы дымоудаления и автоматизированной противопожарной защиты:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.14. система вентиляции:

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

1.2..15. коллективные (общедомовые) приборы учета используемых энергетических ресурсов:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда;

- замена приборов учета.

1.2.16. система пожаротушения и эвакуации:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.3. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке:

1.3.1. санитарное содержание придомовой территории:

- подметание территории;

- очистка урн от мусора;

- уборка контейнерных площадок;

- уборка газонов - в теплый период;

- выкашивание газонов - в теплый период;

- посыпка территории противогололедными материалами - в колодный период;

- очистка пешеходных дорожек от наледи и льда - в холодный период;

- уборка и вывоз снега - в холодный период при необходимости.

1.3.2. благоустройство придомовой территории:

- протирка указателей улиц и номеров домов - при наличии;

- уборка травы, листьев, веток, снега;

- погрузка крупногабаритных бытовых отходов.

1.4. Содержание лифтов и лифтового хозяйства:

- техническая диагностика;

- планово-профилактические работы.

1.5. Содержание переговорно-замочного устройства:

- техническая диагностика;

- планово-профилактические работы.

1.6. Содержание систем дымоудаления и автоматизированной противопожарной защиты:

- техническая диагностика;
- планово-профилактические работы.

1.7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов

- поверка;
- снятие и передача показаний счетчиков потреблении холодной и горячей воды;
- обслуживание узлов учета потребления холодной и горячей воды;
- обслуживание повысительных установок холодной и горячей воды;
- обслуживание водомерных узлов холодной воды;
- обслуживание узлов учета потребления электрической энергии;
- снятие и передача показаний счетчиков потребления электрической энергии;
- планово-профилактические работы.

2. Настоящий перечень может быть изменен соглашением Сторон на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3. Настоящий перечень подлежит корректировке в случае внесения соответствующих изменений в действующие нормативные акты или принятия новых нормативных актов, регулирующих порядок оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

«Заказчик»:

«Управляющая организация»:

Генеральный директор
ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО»

Юрганов Ю.М.

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
№ ___ от 20 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ

1. Наружная облицовка плиткой: части стен лифтовых холлов, коридоров, мусороприемных камер
2. Озеленение МОП и придомовой территории
   2.1. Установка малых архитектурных форм (вазоны), заготовка и засыпка растительной земли (глубина не менее 25 см)
   2.2. Установка цветочниц 1200*300*430 мм, крепление цветочных контейнеров на металлические конструкции, заготовка и засыпка растительной земли (глубина не менее 25 см)
   2.3. Посадка (замена) цветов в цветочницы, вазоны
   2.4. Полив растений
3. Новогоднее оформление
   3.1. Устройство новогодней иллюминации
   3.2. Установка новогодних елок

«Заказчик»:

«Управляющая организация»:

Генеральный директор
ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО»

_____ Юрганов Ю.М.

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
№ от « » _____ 20__ г.

СВЕДЕНИЯ О СОСТАВЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПОРЯДКЕ ИХ ОКАЗАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 22, лит. А

Наименование коммунальной услуги (далее - КУ)	Показатели качества	Предельные сроки устранения аварий, иных нарушений в порядке предоставления КУ	Сведения о контролирующих органах исполнительной власти
Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Водоотведение Электроснабжение **Отопление**	В СООТВЕТСТВИИ С: * Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ. от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (ред. от 06.05.2011) - до вступления в силу Правил 2; • Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Правила 2) - по истечении 2 месяцев со дня вступления в силу изменений, которые вносятся в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306.		1. Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор!. Адрес: 127994, г. Москва, Вадковский переулок, дом 18, строение 5 и 7. Тел.:+7 (499) 973-26-90. Управление Роспотребнадзора по ГОРОДУ Санкт-Петербургу Адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, ул. Стремянная, д. 19. Тел.(812)764-4238. Территориальные отделы Управления Роспотребнадзора по г. Санкт-Петербургу в районах Санкт-Петербурга: • в Кировском, Красносельском, Петродворцовом районах: Адрес: Санкт-Петербург, ул. Оборонная, д. 37. Тел.:(812)786-1230. 2. Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга. Адрес: Сацкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, д. 88-90. Тел.:(812)576-0701. 3. Телефоны аварийных служб поставщиков коммунальных ресурсов: • Холодное водоснабжение: горячая линия ГУП «ВОДОКАНАЛ: (812)305-09-09; • Горячее водоснабжение: Центр по работе с клиентами ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга»' (812)901-35-11 • Водоотведение: горячая линия ГУП «ВОДОКАНАЛ: (812)305-09-09; • Электроснабжение: справочная ЗАО «Петроэлектросбыт»: (812)303-96-96,

«Заказчик»:

«Управляющая организация»:
Генеральный директор
ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО»
_____
Юрганов Ю.М.

Приложение № 5
к договору управления многоквартирным домом
№ от « ____»_____. _20__г.

ПЕРЕЧЕНЬ .
РЕГУЛЯРНЫХ УСЛУГ (РАБОТ), ОКАЗЫВАЕМЫХ (ВЫПОЛНЯЕМЫХ) В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 22, лит. А

1. У слуги (работы), предусмотренные действующим законодательством:
- управление многоквартирным домом -ст. ст. 154, 161,162 Жилищного кодекса;
- дежурная служба (диспетчер) - п.п. 1.8., 2.2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170);
- содержание системы оповещения о чрезвычайных ситуациях (радиоточка) - пп. «г» п. 1 ст. 14 ФЗ от 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», постановления Правительства РФ «О единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» № 794 от 30.12.2003 г., распоряжение губернатора Санкт-Петербурга «О создании Санкт-Петербургской территориальной подсистемы оповещения единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» № 182-р от 22.02.2000г., распоряжения мэра Санкт- Петербурга «Об утверждении Положения «О порядке использования действующих радиовещательных и телевизионных станций для оповещения и информирования населения Санкт-Петербурга и Ленинградской области в чрезвычайных ситуациях» № 499-р от 28.06.1993г. и «О сохранении радиоточек» № 1087-р от 03.12.1992 г.[1]

2. Дополнительные услуги (работы)[2]
- телевидение;
- консьерж;
- охрана территории многоквартирного дома.

[1] Оказывается при отсутствии заявления собственника помещения в радиоузел об отказе от услуги и справки из радиоузла о прекращении начисления платы за радиоточку (Письмо Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга № 1596/06-1 от 28.07.2006 г. « О начислении платежей за пользование коллективной антенной и радиоточкой»)..

[2] Оказывается при наличии решения общего собрания собственников помещений дома о начале оказания услуги.

«Заказчик»:

«Управляющая организация»:

Генеральный директор
ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО»

Юрганов Ю.М.

_____

Приложение №6
к договору управления многоквартирным домой
№____от « »____ 20__г

СОСТАВ И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ПЛАТЕЖЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ЗАКОННЫХ ВЛАДЕЛЬЦЕВ)
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, ул. Адмирала Черокова, д. 22, лит. А

1. Регулярные ежемесячные платежи

Наименование	ПОРЯДОК РАСЧЁТА	Расчетная единица 1 ТАРИФ I Сруб- на расч. ед. 1 в месяц)		ОСНОВАНИЕ
Плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме	Исходя из площади помещения.	1 кв. метр	Гос. тариф	До 01.07.2016 г. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.2015 г. № 27-р «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» С 01.07.2016 г. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 г. № 444-р «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга»
Плата за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме		1 кв. метр	Гос. тариф	
Плата за уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества		1 кв. метр	Гос. тариф	
Плата за содержание и ремонт переговорно-замочного устройства		1 кв. метр	Гос. тариф	
Плата за содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты		1 кв. метр	Гос. тариф	
Плата за эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии		1 кв. метр	Гос. тариф	
Плата за эксплуатацию коллективнш (общедомовых) приборов учета тепловой энергии и горячей воды		1 кв. метр	Г ос. тариф	

Плата за эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды		1 кв. метр	Гос. тариф	
Плата за. содержание и ремонт лифтов	$P = \frac{Po(1+к)xЛ}{S} x Si$	_____	Гос. тариф	
Плата за холодное водоснабжение	1. Исходя из показаний принятых в эксплуатацию (опломбированных) приборов учета потребленного коммунального ресурса. 2. При отсутствии принятых в эксплуатацию (опломбированных) приборов учета потребленного коммунального ресурса объем потребленного коммунального ресурса определяется исходя из действующих на территории Санкт-Петербурга нормативов потребления коммунального ресурса.	1.1 куб. метр 2. На 1 человека	1. Гос. тариф 2. Гос. тариф	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015г № 379-р.
Плата за водоотведение холодной воды		1 куб. метр	Гос. тариф	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015г № 379-р «Об установлении тарифов на холодную воду и водоотведение государственного унитарного предприятия «Водоканал Санкт- Петербурга» на 2016-2020 годы»
Плата за водоотведение горячей воды		1 куб. метр	Гос. тариф	
Плата за горячее водоснабжение		1.1 куб. метр 2.На 1 человека	1. Гос. тариф 2. Гос. тариф	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015г № 377-р «Об установлении тарифов для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению и коммунальную услугу по горячему водоснабжению, предоставляемые гражданам, и тарифов на тепловую, энергию для граждан, проживающих в индивидуальных жилых домах, на территории Санкт-Петербурга на 2016 год»
Плата за отопление		1. 1 Гкал. 2. 1 кв. метр	1. Гос. тариф 2. Гос. тариф	
Плата за электрическую энергию до перехода на постоянную схему электроснабжения		1 Квт.час	Одностав. - гос. тариф; день - гос. тариф; ночь-гос. тариф.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 г. № 430 «Об установлении тарифов на электрическую энергию для населения и приравненных к нему категорий потребителей по Санкт- Петербургу на 2016 год»
Затраты на приобретение	1. До перехода на постоянную	1 Квт.час	Тарифы	Счет поставщика электроэнергии.

электрической энергии, используемой для работы приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.	схему электроснабжения: $E = \frac{E1 - E_2 - E3}{S} \times Si$ где: E — объем оплачиваемой электроэнергии (руб.) E1- объем потребленной электроэнергии согласно показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта (руб.); E_2 - объем потребленной электроэнергии согласно показаниям опломбированных индивидуальных (внутриквартирных) приборов учёта (руб.); E3 - объем электроэнергии, потребленной собственниками жилых помещений, не опломбировавшими приборы учёта, и рассчитанный исходя из нормативов потребления (руб.); S - общая плоищдь дома; Si - площадь жилого помещения. 2.После перехода на постоянную схему электроснабжения - исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии пропорционально площади помещения к общей площади дома.		поставщика электроэнергии.	
Плата за управление многоквартирным домом	Исходя из площади помещения.	1 кв. метр		До 01.07.2016 г. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.04.2015 г. № 27-р «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» С 01.07.2016 г. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 г. № 444-р «Об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга»
Плата за организацию	Исходя из площади помещения	1 кв. метр		По решению общего собрания

дежурной службы (диспетчер)				
Плата за содержание системы оповещения о чрезвычайных ситуациях (радиоточка) ,	Исходя из стоимости предоставление ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт- Петербурга» доступа к сети проводного радиовещания через радиоточку.	1 радиоточка	Стоимость услуг в соответствии с договором	Приказ генерального директора ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга».
Плата за телетрансляциокные услуги	Исходя из стоимости подключаемой услуги, указанной в договоре, заключенном между Заказчиком и телетрансляционяой организацией.	1 TV антенна		Договор между Заказчиком и телетрансляционной организацией. Заявление Заказчика о подключении услуги.
Плата за услуги консьержа	Исходя из площади помещения.	1 кв. метр		Решение собственников помещений в доме о начале оказания услуги.
Плата за услуги по контролю территории многоквартирного дома	Исходя из площади помещения.	1 кв. метр	Решение собственников	
Изготовление счетов- извещений на оплату коммунальных услуг	Исходя из стоимости изготовления, указанной в договоре с расчётно-коммунальной организацией	1 (один) счета-извещения на оплату ЖКУ		Договор с расчётно-коммунальной организацией.

2. Размер ежемесячного взноса в целевой фонд капитального ремонта составляет 3,24 руб. с 1 (одного) кв. метра в месяц.
3. Плата за услуги начисляется по факту их предоставления.
4. Размер платы за оказанные разовые услуги устанавливаются Управляющей организацией по решению общего собрания собственников.

«Заказчик»:

«Управляющая организация»:

Генеральный директор
ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО»

_____ Юрганов Ю.М.

Приложение №7
к договору управления многоквартирным домой
№____от « »____ 20___г

Полис страхования гражданской ответственности и ответственности за качество работ (услуг)
Номер I 35-26906

«Заказчик»:

«Управляющая организация»:

Генеральный директор
ООО «УК «СОДРУЖЕСТВО»

_____ Юрганов Ю.М.