



ПЕТРОВСКИЙ ОСТРОВ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ПЕТРОВСКИЙ ОСТРОВ»

Адрес: Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 26, корпус 2,
строение 1

Тел.: +7 (812) 240-28-28 | E-mail: info@uk-petrovsky.ru

ОГРН 1227800043789 | ИНН 7817120474 | КПП 781701001

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

Санкт-Петербург

« _____ » _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Петровский остров», в лице генерального директора Безух Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №078000841 от 19.05.2022 года, выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

(Ф.И.О., дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность,

контактный телефон, адрес электронной почты (при наличии))

являющийся(-аяся) собственником жилого (или нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме со встроенными помещениями, встроенно-пристроенными подземными гаражами, расположенном по адресу:

*Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Волковское, улица Тосина, д.6, строение 1*

(адрес дома)

(далее — Многоквартирный дом), на основании

(наименование документа, номер, дата выдачи, наименование выдавшего органа)

именуемый(-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны»,

руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации 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 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « _____ » _____ 2023 года № _____), заверенная копия которого хранится в офисе управляющей организации по адресу: Санкт-Петербург, Петровский пр., д.26, к.2 стр.1.

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, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Подписывая настоящий Договор, Собственник даёт своё согласие на обработку персональных данных в Порядке обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора (Приложение № 4).

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Обеспечивать предоставление других дополнительных услуг в соответствии с прейскурантом цен, утвержденных управляющей организацией

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

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.

3.1.6. 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.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.8. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

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

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки, установленные действующими законами, нормами и правилами.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.13. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

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

3.1.14. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его частей, инженерного оборудования и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

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

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и на официальном Интернет-сайте управляющей организации, а в случае личного обращения — немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома на официальном Интернет-сайте управляющей организации. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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 п. 4.17 настоящего Договора.

3.1.20. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.21. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги.

3.1.22. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты услуг по настоящему Договору. В этом случае Собственник самостоятельно обращается в бухгалтерию управляющей организации за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

Собственник вправе отказаться от получения платежных документов в бумажном виде путем направления в управляющую организацию соответствующего заявления, в том числе через личный кабинет абонента.

3.1.23. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.24. 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.

3.1.25. До начала проведения работ на общем имуществе, расположенном внутри помещения Собственника (замена и прочистка общедомовых трубопроводов канализации, прочистка вентканалов и пр.), согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.26. По требованию Собственника 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 или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.27. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.28. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником своих обязательств по использованию помещений, своевременностью и правильностью внесения платежей.

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

3.1.30. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.31. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом — заключать соответствующие договоры.

3.1.32. Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

3.1.33. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья (недвижимости) 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.

3.1.34. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ (ТСН).

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

3.1.36. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.37. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.38. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (разд. 6 Договора).

3.1.39. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.40. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома соответствующего решения - выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно, либо путем заключения договоров с подрядными организациями.

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. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

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

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.9. Ежегодно индексировать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном пунктом 4.3. Договора.

3.2.10. При принятии собственниками помещений на общем собрании соответствующего решения о наделении управляющей организации полномочиями принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме, в том числе о заключении договоров на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений, определенных управляющей организацией, на установку (размещение) и эксплуатацию рекламных конструкций, информационных вывесок и иных объектов размещения, а также договоров по использованию

земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, и наделении управляющей организации полномочиями на заключение таких договоров от имени собственников жилых/нежилых помещений, управляющая организация организует процесс использования общего имущества собственников помещений третьими лицами, отчитывается перед собственниками на общем собрании об использовании общего имущества собственников помещений третьими лицами.

3.2.11. Порядок расходования прибыли, полученной после вычета всех понесенных затрат (в том числе налогов и всех накладных расходов управляющей организации на ведение данной деятельности) от заключения соответствующих договоров: 80 (восемьдесят) % направлять на цели в соответствии с решениями действующего совета МКД и/или решениями собственников помещений, принятыми в установленном законом порядке, либо, при отсутствии таких решений, направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества; 20 (двадцать) % определить как вознаграждение управляющей организации за организацию процесса использования общего имущества собственников помещений третьими лицами.

3.2.12. Ежемесячно определять размер расходов собственника в составе платы за содержание помещений на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета.

3.2.13. Согласовывать от имени собственников размещение дополнительного оборудования на общем имуществе многоквартирного дома с учетом требований действующего законодательства, строительных норм и правил, решений общих собраний.

3.2.14. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным отчетом о выполнении договора управления фактические расходы оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, удерживать в свою пользу возникшую разницу при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором.

3.2.15. Использовать безвозмездно нежилые помещения МКД (в частности, 72-Н), а также другие нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений, для размещения офиса управляющей организации и выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.16. В целях обеспечения надлежащего учета коммунальных ресурсов производить замену, поверку индивидуальных приборов учета с последующим начислением израсходованных сумм в квитанцию каждого собственника. Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условие, устанавливающее обязательность проведения работ по замене приборов учета силами управляющей организации за счет собственника, поэтому дополнительных заявок или обращений от собственника и согласование цены услуги не требуется.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

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 в городе 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 выполнения работ или совершения 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 использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать канализационные сети для слива строительного и другого мусора, не сливать в него строительные растворы, жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22:00 до 08:00, а в выходные и праздничные дни с 22:00 до 12:00, если иное ограничение не установлены утвержденными решением собственников помещений Правилами проживания;

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих разрешительных документов и документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- 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;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

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. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за 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. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. 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 п. 4.12 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от управляющей организации 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, до момента заключения собственником договоров с исполнителями соответствующих коммунальных услуг.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пп. 3.1.27 настоящего Договора, а также предложений по пп. 3.1.14 и 3.1.36 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с пп. 3.1.39 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год определенной решением общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

4.3. Начиная со второго года действия Договора, его цена может устанавливаться Управляющей организацией методом индексирования действующей на момент индексирования цены с использованием базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата или иного индекса, который в будущем будет установлен в РФ взамен базового индекса потребительских цен. При этом, оформлением решением общего собрания собственников изменения цены договора и/или размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (жилищные услуги) и иные услуги, в этом случае не требуется.

Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения цены договора (п.4.1,4.2), поэтому фактическое изменение цены договора и/или размера платы в случаях, установленных настоящим Договором, не является изменением условия Договора о цене и размере платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется.

Управляющая организация доводит до сведения собственников информацию об изменении цены Договора и/или размера платы (п.п.4.1,4.2) не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за услуги по договору в ином размере, путем размещения на оборотной стороне платежного документа, направляемого Собственнику для оплаты, и размещения объявления на информационных досках в подъезде многоквартирного дома, или иным способом, предусмотренным действующим законодательством, или установленным решением общего собрания

4.4. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносятся в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.7 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты услуг по настоящему Договору.

4.9. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается отдельно. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за жилищные, коммунальные и иные услуги.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.13. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

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

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, и Приложениями к настоящему Договору.

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

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.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета холодной, горячей воды, электроэнергии, лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается исполнителем пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней на основании акта, составленного в соответствии с п.56(1) Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

5.6. Разграничение зон ответственности управляющей организации и собственников помещений в многоквартирном жилом доме установлено Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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"

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагирования Управляющей организации на обращения

Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разд. 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двенадцати часов с момента сообщения о нарушении один из членов комиссии не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта может производиться без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже 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 несет ответственности;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники не приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом, предложенные Управляющей организацией, что повлекло или может повлечь наступление последствий в виде несостоятельности (банкротства) управляющей организации либо иные последствия, влекущие невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору.

б) по инициативе Собственника в случае:

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

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

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

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника 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.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья (недвижимости) или жилищного кооператива (без изменения способа управления) не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись либо путем помещения информации на доске объявлений (информационном стенде) в каждом подъезде Многоквартирного дома.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

В случае поступления соответствующего обращения от собственников, обладающих не менее 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений многоквартирного дома, мероприятия по организации внеочередного общего собрания осуществляет управляющая организация за свой счет.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение

обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на пять лет. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям Сторон с момента возникновения права собственности на такое помещение, либо, в случае заключения настоящего договора с лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

10.3. Если ни одна из сторон не заявит о своем желании расторгнуть настоящий Договор за месяц до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. 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.

11.3. Приложения:

11.3.1. Перечень работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1).

11.3.2. Состав, характеристики и состояние помещений и общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2).

11.3.3. Стоимость услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг и их стоимость (тарифы) (Приложение № 3).

11.3.4. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора (Приложение № 4).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Петровский остров»
ИНН 7817120474
КПП 781701001

Ф.И.О.:

Юридический адрес:
197198, Санкт-Петербург, Петровский пр.,
д.26, к.2, стр.1, пом. 70Н

Дата и место рождения:

Почтовый адрес:
197198, Санкт-Петербург, Петровский пр.,
д.26, к.2, стр.1, пом. 70Н

Адрес:

Телефон диспетчерской службы
+7 (812) 240-28-28

Тел./факс:

Интернет-сайт
www.uk-petrovsky.ru

Адрес электронной почты:

Адрес электронной почты
info@uk-petrovsky.ru

Паспорт:

Выдан:

Генеральный директор

ИНН:

_____ Д.В. Безух
(подпись)

_____ (подпись)

Приложение № 1
к договору управления многоквартирным домом
 № _____ от «_____» _____ 2023 года

Перечень
работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
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;	2 раза в год
1.1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; - 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;	2 раза в год
1.1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	При необходимости
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	1 раз 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	1 раз в месяц (устранение сразу после выявления неисправностей)
1.2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	Ежедневно (устранение сразу после выявления неисправностей)
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	2 раза в год
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	2 раза в год
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	2 раза в год
1.3.4.	В случае выявления повреждений и нарушений- составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	при необходимости
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	2 раза в год
1.4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия из монолитного железобетона и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры выявление наличия, характера и величины трещин, смещения	2 раза в год
1.4.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия	2 раза в год

1.4.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:	
1.5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в неделю
1.5.2.	Проверка молниезащитных устройств, открытых парапетов, вентканалов и шахт, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в неделю
1.5.3.	Выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	1 раз в неделю
1.5.4.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в неделю
1.5.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	5 раз в неделю в зимний период
1.5.6.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами;	2 раза в год
1.5.7.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше.	2 раза в год
1.5.8.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:	
1.6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц
1.6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях железобетонных лестниц	1 раз в месяц
1.6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ;	при необходимости
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:	
1.7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, в том числе элементов вентилируемого навесного фасада (плитки, креплений, утеплителя и пр.) ослабления связи конструктивных элементов и отделочных слоев со стенами, нарушений герметичности наружных водостоков	1 раз в месяц
1.7.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в месяц
1.7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на лоджиях и козырьках	1 раз в месяц
1.7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов козырьков над входами в здание	1 раз в месяц
1.7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики), ограничителей хода дверей (остановы);	ежедневно в рабочие дни
1.7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок	
1.8.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, дверными коробками, а также в местах прохождения различных трубопроводов	1 раз в месяц

1.8.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
1.8.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов,	
1.9.1.	Проверка состояния внутренней отделки МОП и вспомогательных помещений, в том числе в паркинге.	ежедневно
1.9.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	при необходимости
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.10.1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя	1 раз в месяц
1.10.2	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений:	
1.11.1	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 неделю
1.11.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоросборных камер	
2.1.1.	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоросборных камер	Ежедневно в рабочие дни
2.1.2.	Чистка, промывка и дезинфекция мусоросборной камеры и ее оборудования;	Ежедневно в рабочие дни
2.1.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	при необходимости
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	
2.2.1.	Техническое обслуживание и управление оборудованием, систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов	1 раз в месяц
2.2.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционных установок	1 раз в месяц
2.2.3.	Проверка утепления подвалов, плотности закрытия входов на них	1 раз в месяц
2.2.4.	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	при необходимости
2.2.5.	Контроль и обеспечение исправного состояния автоматического дымоудаления	1 раз в месяц
2.2.6.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб и дефлекторов	2 раза в год

2.2.7.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и коммерческих узлов учета тепловой энергии (КУУТЭ):	
2.3.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах .	2 раза в месяц
2.3.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	ежедневно в рабочие дни
2.3.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.3.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений, в том числе с применением химических реагентов.	Не реже 1 раза в год после окончания отопительного сезона и по необходимости
2.3.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	ежедневно в рабочие дни
2.3.6.	Работы по техническому обслуживанию КУУТЭ	1 раз в неделю
2.4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	
2.4.1.	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);	1 раз в неделю
2.4.2.	Контроль параметров теплоносителя для подогрева воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно в рабочие дни
2.4.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в неделю
2.4.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	при необходимости
2.4.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	ежедневно в рабочие дни
2.4.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	ежедневно в рабочие дни
2.4.7.	Профилактическая прочистка канализационных и ливневочных лежаков и выпусков	1 раз в три месяца и при необходимости
2.4.8.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	при необходимости
2.4.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону и при необходимости

2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)	
2.5.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.5.2.	Проведение пробных пуско-наладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
2.5.3.	Удаление воздуха из системы отопления	при необходимости
2.5.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год при подготовке к отопительному сезону
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, систем видеонаблюдения, систем диспетчеризации, систем контроля и управления доступом (СКУД), системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ), системы автоматической установки пожаротушения:	
2.6.1.	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 3 года
2.6.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения, протяжка резьбовых соединений электрокабеля и проводов в ГРЩ и поэтажных электрощитах.	1 раз в квартал
2.6.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	ежедневно в рабочие дни - (по графику ППР)
2.6.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	при необходимости
2.6.5.	Работы по техническому обслуживанию системы АППЗ	1 раз в месяц
2.6.6.	Работы по техническому обслуживанию систем видеонаблюдения	1 раз в месяц
2.6.7.	Работы по техническому обслуживанию СКУД	1 раз в месяц
2.6.8.	Работы по техническому обслуживанию систем диспетчеризации	1 раз в месяц
2.6.9.	Работы по техническому обслуживанию системы автоматического пожаротушения	1 раз в месяц
2.6.10.	Работы по эксплуатационно-техническому обслуживанию внутридомовой сети проводного радиовещания	1 раз в месяц
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) и подъёмных платформ для МГН:	
2.7.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта и подъёмных платформ МГН;	круглосуточно
2.7.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) и подъёмных платформ МГН;	1 раз в месяц
2.7.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) и подъёмных платформ МГН;	круглосуточно

2.7.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов) и подъемных платформ МГН, в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год и по мере необходимости
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.1.	Сухая / влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей (по графику)	6 раз в неделю
3.1.2.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в неделю
3.1.3.	мытьё окон МОП	2 раза в год
3.1.4.	очистка систем защиты от грязи входных групп (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков);	6 раз в неделю
3.1.5.	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества.	1 раз в месяц
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
3.2.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада, при затяжных снегопадах не реже 2-х раз в сутки
3.2.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада, при затяжных снегопадах не реже 2-х раз в сутки
3.2.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территорий, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
3.2.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	при необходимости
3.2.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	6 раз в неделю
3.2.6.	Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
3.3.1.	Подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю
3.3.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
3.3.3.	Уборка и выкашивание газонов	при необходимости
3.3.4.	Прочистка ливневой канализации	при необходимости
3.3.5.	Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	
3.4.1.	Организация сбора и вывоза твердых коммунальных отходов	по наполняемости контейнеров

3.4.2.	Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	по договору со специализированной организацией
3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
3.5.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в месяц
3.6.	Работы и услуги по содержанию подземного паркинга многоквартирного дома:	
3.6.1.	Сухая / влажная уборка помещений паркинга, машино-мест и проездов	6 раз в неделю
3.6.2.	Влажная протирка слаботочных устройств, пожарных шкафов, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в неделю
3.6.3	Работы по техническому обслуживанию въездных и выездных ворот паркинга	1 раз в месяц

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Петровский остров»»

Генеральный директор

_____ Д.В. Безух
(подпись)

Собственник:

Ф.И.О.:

_____ (подпись)

**Состав, характеристики и состояние помещений и
общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу:**

*Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Волковское, улица Тосина, д.б, строение 1*
(адрес дома)

1. Местоположение многоквартирного дома: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным подземным гаражом, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 26, корпус 2, строение 1
2. Серия, тип постройки: индивидуальный проект;
3. Год постройки: 2022;
4. Количество квартир: 1463;
5. Количество машино-мест: 336;
6. Общая площадь Многоквартирного дома: 110 503 кв. м.;
7. Общая площадь Квартир (без учета балконов, лоджий, террас): 53918,9 кв. м;
(Общая площадь Квартир (с учетом балконов, лоджий, террас): 56766,9 кв. м;
8. Нежилых помещений: 3518,7 кв. м;
9. Машино-мест: 4468,8 кв. м.
10. Площадь общего имущества Многоквартирного дома 31703,7 кв. м.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

1. В состав общего имущества Объекта входят:

1.1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая автоматизированные тепловые пункты, водомерные узлы, повысительные насосные станции, вводные распределительные устройства электроснабжения и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта и пр.).

1.2. Иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая детские и спортивные площадки, площадки для отдыха, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.9. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах в

помещениях коллекторных, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, обслуживающих более одного помещения, регулирующей и запорной арматуры на них, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.11. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

2. Границы раздела инженерных сетей:

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Петровский остров»

Генеральный директор

_____ Д.В. Безух
(подпись)

Собственник:

Ф.И.О.:

_____ (подпись)

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от « _____ » _____ 2023 года

Стоимость услуг и работ по управлению, эксплуатационному и техническому обслуживанию, содержанию и ремонту общего имущества и их стоимость (тарифы) по состоянию на дату заключения договора,

многоквартирного дома по адресу:

*Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ Волковское, улица Тосина, д.6, строение 1*

(адрес дома)

	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф для жилых помещений	Тариф для нежилых помещений
I.	Содержание и ремонт жилого помещения	руб./кв.м.	75,27	78,12
1.1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м.	15,74	17,59
1.2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м.	5,34	5,34
1.3	Уборка лестничных клеток / территории автостоянки	руб./кв.м.	5,81	5,81
1.4	Санитарное содержание придомовой территории	руб./кв.м.	6,02	7,02
1.5	Обслуживание переговорно-замочного устройства	руб./кв.м.	12,90	12,90
1.6	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб./кв.м.		
1.7	Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты (дымоудаления, шторы противопожарные)	руб./кв.м.		
1.11	Эксплуатация коллективных приборов учета электрической энергии	руб./кв.м.		
1.12	Эксплуатация коллективных приборов учета тепловой энергии и горячей воды	руб./кв.м.		
1.13	Эксплуатация коллективных приборов учета холодной воды	руб./кв.м.		
1.8	Обслуживание системы пожаротушения, насосы, сплинкерная система и т.д. (паркинг)	руб./кв.м.		
1.9	Обслуживание подъемно-секционных ворот (паркинг)	руб./кв.м.		
1.10	Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции (паркинг)	руб./кв.м.		
1.14	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов, подъемников для инвалидов	руб./кв.м.	5,59	5,59
1.15	Управление многоквартирным домом	руб./кв.м.	12,20	12,20
1.16	Аварийно-диспетчерская служба	руб./кв.м.	2,87	2,87
1.17	Страхование ответственности УК, лифтов, общего имущества.	руб./кв.м.	0,46	0,46
1.17	Непредвиденные расходы	руб./кв.м.	3,52	3,52
II.	Дополнительные услуги	руб./кв.м.	4,82	4,82
2.1	Охрана	руб./кв.м.	4,82	4,82
III.	Коммунальные услуги	руб./кв.м.		
3.1	Электрическая энергия, потребляемая в целях содержания общего имущества (день/ночь)	руб. / кВт	Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга	
3.2	Холодная вода для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
3.3	Холодная вода, потребляемая в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
3.4	Водоотведение в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
3.5	Тепловая энергия для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб./ ГКал		
3.6	Отопление (в целях содержания общего имущества)	руб./ ГКал		

3.7	Отопление (индивидуальное потребление)	руб./ ГКал
3.8	Электрическая энергия (индивидуальное потребление) (день/ночь)	руб. /кВт
3.9	Холодная вода для производства горячей воды (индивидуальное потребление)	руб./куб.м
3.10	Тепловая энергия для производства горячей воды (индивидуальное потребление)	руб./ГКал
3.11	Холодная вода (индивидуальное потребление)	руб./куб.м
3.12	Водоотведение (индивидуальное потребление)	руб./куб.м
3.13	Обращение с ТКО	руб./кв.м.

**Размер платы за услуги и работы.
Порядок определения цены договора на машино-места и кладовые**

	Наименование	Ед. измерения (в месяц)	Тариф для автостоянки (паркинга)	Тариф для кладовых
I.	Содержание и ремонт помещения	руб./кв.м.	164,64	164,64
1.1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м.	135,55	135,55
1.2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб./кв.м.		
1.3	Уборка лестничных клеток / территории автостоянки	руб./кв.м.		
1.4	Санитарное содержание придомовой территории	руб./кв.м.		
1.5	Обслуживание переговорно-замочного устройства	руб./кв.м.		
1.6	Обслуживание системы видеонаблюдения	руб./кв.м.		
1.7	Обслуживание систем автоматической противопожарной защиты (дымоудаления, шторы противопожарные)	руб./кв.м.		
1.11	Эксплуатация коллективных приборов учета электрической энергии	руб./кв.м.		
1.12	Эксплуатация коллективных приборов учета тепловой энергии и горячей воды	руб./кв.м.		
1.13	Эксплуатация коллективных приборов учета холодной воды	руб./кв.м.		
1.8	Обслуживание системы пожаротушения, насосы, сплинкерная система и т.д. (паркинг)	руб./кв.м.		
1.9	Обслуживание подъемно-секционных ворот (паркинг)	руб./кв.м.		
1.10	Обслуживание системы приточно-вытяжной вентиляции (паркинг)	руб./кв.м.		
1.14	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов, подъемников для инвалидов	руб./кв.м.		
1.15	Управление многоквартирным домом	руб./кв.м.		
1.16	Аварийно-диспетчерская служба	руб./кв.м.		
1.17	Страхование ответственности УК, лифтов, общего имущества.	руб./кв.м.		
1.17	Страхование ответственности УК, лифтов, общего имущества.	руб./кв.м.		
II.	Дополнительные услуги	руб./кв.м.	29,09	29,09
2.1	Охрана	руб./кв.м.	29,09	29,09
III.	Коммунальные услуги	руб./кв.м.		
3.1	Электрическая энергия, потребляемая в целях содержания общего имущества (день/ночь)	руб. / кВт	Тарифы устанавливаются на основании Распоряжений Комитета по тарифам г. Санкт-Петербурга	
3.2	Холодная вода для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
3.3	Холодная вода, потребляемая в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
3.4	Водоотведение в целях содержания общего имущества	руб. /куб.м		
3.5	Тепловая энергия для производства горячей воды, потребляемой в целях содержания общего имущества	руб./ ГКал		

3.6	Отопление (в целях содержания общего имущества)	руб./ ГКал
3.7	Отопление (индивидуальное потребление)	руб./ ГКал
3.8	Электрическая энергия (индивидуальное потребление) (день/ночь)	руб. /кВт
3.9	Холодная вода для производства горячей воды (индивидуальное потребление)	руб./куб.м
3.10	Тепловая энергия для производства горячей воды (индивидуальное потребление)	руб./ГКал
3.11	Холодная вода (индивидуальное потребление)	руб./куб.м
3.12	Водоотведение (индивидуальное потребление)	руб./куб.м
3.13	Обращение с ТКО	руб./кв.м.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Петровский остров»

Генеральный директор

_____ Д.В. Безух
(подпись)

Собственник:

Ф.И.О.:

_____ (подпись)

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «_____» _____ 2023 года

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора

1. Цели обработки персональных данных граждан

Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей в судебном порядке.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются Управляющая организация.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан — субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан - субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных

Перечень персональных данных (далее - данные), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п. 1 настоящего Приложения:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) реквизиты документы, подтверждающего право владения помещением;
- 5) паспортные данные собственников помещений.

5. Перечень действий с персональными данными

Действия, совершаемые с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п. 4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных контролирующим органам;
- 4) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных

Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных осуществляются при непосредственном участии человека): ведение журналов, реестров, книг; выдача справок и т.д.

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных составляет 75 (семьдесят пять) лет.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п. 1 настоящего Приложения, способами, указанными в п. 6 настоящего Приложения.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Петровский остров»

Генеральный директор

_____ Д.В. Безух
(подпись)

Собственник:

Ф.И.О.:

_____ (подпись)