

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 202__ г.

Владелец помещения № _____, находящегося по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, деревня Малое Верево, улица Кутышева, дом № 9, корпус 1 _____, действующий на основании

№ _____ от «___» _____ 202__ года, в лице гражданина(ки) _____ РФ

именуемый(ая) в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК «Верево Сити» в лице Генерального директора Матрова Артема Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», с другой стороны, при совместном упоминании - «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем.

РАЗДЕЛ 1

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее по тексту Общее имущество), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.

1.3. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего договора, является: МКД по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, деревня Малое Верево, улица Кутышева, дом № 9, корпус 1

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Пункты Договора 3.1.3, 4.1.1 («2» и «3»), 4.1.2, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.15, 4.3.4, 4.3.5, 5.2, не применяются к отношениям Сторон в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании в соответствии с требованиями действующего законодательства приняли решение о переходе на прямые договоры с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.07.2019 № 897 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросу договорных отношений между собственниками помещений в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями". Перечисленные положения Договора не подлежат применению с даты, установленной протоколом о принятии соответствующего решения.

2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значения, указанные в Разделе 2.

2.2. Все заголовки, используемые в тексте настоящего Договора, приводятся только для удобства пользования и при толковании настоящего Договора не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Собственник поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства по осуществлению в пользу Собственника следующих действий, работ и услуг:

3.1.1. Организация содержания, текущего ремонта и управления общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и выполнение сопутствующих услуг, таких как содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей дома, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обслуживание объединенных диспетчерских систем, контроля доступа в подъезд, подготовка инженерных систем дома к сезонной эксплуатации, обеспечение условий для подключения к сетям коммуникаций (в том числе для доступа в Интернет), обслуживание тепловых пунктов, общедомовых коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств и другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего обслуживания и управления Домом в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, от 03.04.2013 № 290 и другими нормативными актами.

3.1.2. Обеспечение Собственника прочими услугами в отношении общего имущества многоквартирного дома,

предоставляемыми третьими лицами, действуя при этом от своего имени, но в интересах и за счет Собственника, организация оплаты собственниками помещений многоквартирного дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Собственником, указанных услуг, путем расчета Исполнителем суммы оплаты за услуги Собственником, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем с соответствующими организациями.

3.1.3. Обеспечение Собственника коммунальными услугами, предоставляемыми третьими лицами, действуя при этом от своего имени, но в интересах и за счет Собственника, организация оплаты собственниками помещений многоквартирного дома (правообладателями и иными плательщиками), в том числе и Собственником, коммунальных услуг путем расчета Исполнителем суммы оплаты за коммунальные услуги Собственником, аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и их дальнейшего перечисления в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Исполнителем с организациями – поставщиками коммунальных услуг (Ресурсоснабжающими организациями), если иное не утверждено общим собранием собственников.

3.2. Собственник, со своей стороны, обязуется:

3.2.1. Произвести оплату на расчетный счет Управляющей организации денежных средств за жилищные, коммунальные, дополнительные и прочие услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором.

3.3. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Разделе 3 настоящего Договора.

3.4. Границей раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом Собственника является:

3.4.1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

3.4.2. по системе электроснабжения – точка присоединения к выключателю нагрузки в этажном щите (ЩЭ) на отходящих контактах: фазового, нулевого, заземляющего проводников (проводов), проложенных в сторону индивидуального узла учета. Стояковые кабели и автоматический выключатель в этажном щите обслуживает Исполнитель. Отходящие проводники от точек их присоединения в этажном щите и внутреннюю электроустановку Помещения Собственника, с подключенными к ней электроприборами, а также индивидуальные приборы учета обслуживает Собственник; для нежилых (коммерческих) помещений – на верхних губках автоматического выключателя в помещении ВРУ.

3.4.3. по системе холодного и горячего водоснабжения – первое соединение (резьбовое, сварное, фитинговое, фланцевое и т.д.) на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк и ответвления от него до первого запорно-регулирующего крана обслуживает Исполнитель. Первый запорный регулировочный кран на ответвлении от транзитного стояка и внутриквартирную водопроводную сеть с установленными на ней санитарно-техническими приборами, включая индивидуальные приборы учета, обслуживает Собственник.

3.4.4. по системе водоотведения – место присоединения внутренней системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного канализационного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель. Внутреннюю систему водоотведения Помещения с установленными на ней санитарно-техническими приборами обслуживает Собственник.

3.4.5. по системе теплоснабжения – первое соединение (резьбовое, сварное, фитинговое, фланцевое и т.д.) на ответвлении отводящего и подводящего коллекторов к внутренней системе теплоснабжения помещения Собственника. Коллектора обслуживает Исполнитель. Внутреннюю систему теплоснабжения помещения: кран, запорно-регулирующая арматура, индивидуальный прибор учета тепла, подводящие и отводящие трубы, внутриквартирную тепловую сеть с установленными приборами отопления обслуживает Собственник.

3.4.6. по системе санкционированного доступа (СКУД) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по выходным контактам распределительной коробки. Основное оборудование СКУД обслуживает Исполнитель. Индивидуальное абонентское устройство (аудио/видео) с подводящим кабелем до выходных контактов из распределительной коробки слаботочного электрощита обслуживает Собственник.

3.4.7. по системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки присоединения подводящего слаботочного кабеля к первому пожарному извещателю, расположенному в Помещении Собственника. Основное оборудование АППЗ обслуживает Исполнитель. Извещатели и подводящие слаботочные кабели, расположенные внутри Помещения, обслуживает Собственник с привлечением организации, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ. За сохранность и целостность извещателей и линии, установленных в Помещении, отвечает Собственник.

3.4.8. по системе коллективного приёма телевидения (СКПТ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому до распределительной коробки в этажном слаботочном электрощите обслуживает Исполнитель. Разводку кабеля от распределительной коробки до оконечного устройства обслуживает Собственник.

3.4.9. по системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) - обслуживает Исполнитель.

3.4.10. по системе видеонаблюдения - обслуживает Исполнитель за исключением установок видеонаблюдения, установленных самостоятельно Собственником.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Исполнитель обязан:**

4.1.1. Принять полномочия по организации управления и содержания многоквартирного дома, предусмотренные в п.3.1. настоящего Договора:

1. Обеспечить выбор Обслуживающих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета (цели) настоящего Договора.
 2. Обеспечить выбор Ресурсоснабжающих организаций, а также заключение с ними договоров. Представлять интересы Собственника перед Ресурсоснабжающими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, если иное не утверждено общим собранием собственников.
 3. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям коммунальных услуг, если иное не утверждено общим собранием собственников.
 4. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту Общего имущества в соответствии с Перечнем работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора), а также вносить изменения в указанный Перечень при изменении видов работ и услуг или их периодичности.
 5. Осуществлять контроль исполнения договорных обязательств Обслуживающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления услуг.
 6. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам.
 7. Начислять, осуществлять сбор и перерасчет платежей со всех собственников помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества.
 8. Установления и фиксирования факта неисполнения или ненадлежащего исполнения Ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участия в составлении соответствующих актов.
- 4.1.2. Организовать предоставление Собственнику коммунальных услуг, возможность оплаты Собственником коммунальных услуг, включающих в себя горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление путем:
1. Заключения агентских договоров с Ресурсоснабжающими организациями;
 2. Расчета Исполнителем суммы оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальные услуги, а также аккумуляции денежных средств собственников (правообладателей и иных плательщиков) на расчетном счете Исполнителя и перечисления организациям – поставщикам коммунальных услуг на основании Договоров, заключенных между Исполнителем и Ресурсоснабжающими организациями.
 3. Контроля и требования исполнения Договорных обязательств Ресурсоснабжающими организациями.
- 4.1.3. Устанавливать и фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома с составлением соответствующих актов.
- 4.1.4. Вносить предложения на общее собрание собственников помещений о порядке дополнительного финансирования при недостатке средств на проведение работ по текущему ремонту. Исполнитель выполняет работы по текущему ремонту в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Исполнитель определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды, либо путем уведомления совета дома при его наличии. Исполнитель не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования, либо если собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств, либо если необходимые денежные средства не поступили на счет Исполнителя по другим причинам, не зависящим от Исполнителя.
- 4.1.5. При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, пожарный надзор, иных надзирающих и контролирующих государственных органов, Исполнитель имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений.
- 4.1.6. Осуществлять проверку технического состояния Общего имущества многоквартирного дома.
- 4.1.7. Принять и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 4.1.8. Принять от Собственника и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение, а также документов, устанавливающих личность Собственника или документов, являющихся основанием для проживания в помещении третьих лиц, в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
- 4.1.9. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Потребителей на действия (бездействие) Обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций.
- 4.1.10. Рассматривать обращения Собственника по вопросам управления многоквартирным домом в сроки, предусмотренные нормативными актами РФ.
- 4.1.11. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 4.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.
- 4.1.13. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Собственника.
- 4.1.14. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и расчета платежей Собственникам за содержание, Текущий и Капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных

обязательств.

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

4.1.16. При изменении размеров тарифов (платы) на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах.

4.2. Исполнитель вправе:

4.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию, ремонту общего имущества самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций). При этом Исполнитель несет всю ответственность за выполнение третьими лицами условий заключенных договоров.

4.2.2. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

4.2.3. В случае образования задолженности Собственника по настоящему Договору в сумме, превышающей двухмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Собственника за содержание и ремонт общего имущества, прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты услуг Собственником, принимать от Собственника и иных собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты услуг организациям, предоставляющим услуги в отношении общего имущества многоквартирного дома. Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты услуг в отношении общего имущества многоквартирного дома средства Собственника и собственников, и перечислять данные денежные средства организациям, оказывающим соответствующие услуги.

4.2.5. Проводить начисление, сбор и расчет платежей Собственника за коммунальные услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц. Не обращая в прибыль Исполнителя, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Собственником, принимать от Собственника и иных собственников (правообладателей) помещений в многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг организациям – поставщикам коммунальных услуг (Ресурсоснабжающим организациям). Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Собственника и собственников, и перечислять данные денежные средства Ресурсоснабжающим организациям, если иное не утверждено общим собранием собственников.

4.2.6. Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Собственником, равно как и остальными собственниками (правообладателями), средств за коммунальные услуги, предоставляемые в помещения многоквартирного дома, и перечисления организациям-поставщикам коммунальных услуг Исполнителем средств за коммунальные услуги, если иное не утверждено общим собранием собственников.

4.2.7. Производить ограничение и/или приостановление в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

4.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета.

4.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

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

4.2.11. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

4.2.12. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ, а также оплате иных услуг, в том числе целевых взносов, одобренных решениями общих собраний собственников.

4.2.13. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.14. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.

4.2.15. Инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственником при условии, что необходимость таких инвестиций была одобрена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.16. Использовать нежилые помещения и иное общее имущество вверенного многоквартирного дома исключительно в целях, определяемых настоящим Договором.

4.2.17. В заранее согласованное с Собственником помещения время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показания индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником показаниям приборов учета, при условии исправности индивидуальных приборов учета и целостности пломб, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета за тот расчетный период, в котором была проведена проверка, требовать внесения доначисленной платы за предоставленные потребителю коммунальные услуги либо уведомить о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

4.2.18. Управляющая организация вправе заключать договоры на размещение рекламных и иных конструкций, распространение рекламы, вправе привлекать к их заключению и исполнению агентов, определять условия договора на размещение рекламных конструкций, распространение рекламы в специально отведенных для этого местах, а также демонтировать незаконно размещенные рекламные и иные конструкции и вывески, установку и размещение оборудования операторов сотовой связи договоров на передачу в пользование части многоквартирного дома, земельного участка и иного имущества, являющегося общим имуществом многоквартирного дома. Денежные средства, полученные от заключения указанных договоров направлять на содержание общего имущества, текущий ремонт, благоустройство.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Передать Исполнителю полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.

4.3.2. Вносить на расчетный счет Исполнителя плату за услуги, оказываемые по настоящему договору, в порядке, установленном Разделом 5 Договора.

4.3.3. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов при условии, что необходимость таковых была одобрена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.4. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных как в помещениях собственника, так и за его пределами, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца, если иное не установлено действующим законодательством.

4.3.5. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации индивидуальных приборов учета свыше срока очередной поверки расчет объема потребленного коммунального ресурса производится без учета показаний приборов учета в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора.

4.3.6. При замене индивидуального прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для оформления Акта ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.3.7. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

4.3.8. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.3.9. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.

4.3.10. В целях обеспечения выполнения Исполнителем своих обязательств по договору управления Собственник передает в безвозмездное пользование Исполнителю помещение № 9Н (помещение управляющей компании), расположенное в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, деревня Малое Верево, улица Кутышева, дом № 9А, корпус 2, для целей управления домом: хранения технической документации, договоров и организации приема граждан, иного.

4.3.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

4.3.12. В случае повреждения Общего имущества по вине Собственника, последний обязан возместить причиненный ущерб.

4.3.13. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества Собственников в многоквартирном доме. В том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, в иных местах общего пользования, на территории Многоквартирного дома и прилегающем земельном участке, не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, в т.ч. строительных, засоряющих канализацию. В случае засорения канализационной системы строительным, бытовым или иным мусором Собственник несет ответственность за причинение вреда третьим лицам, а Исполнитель освобождается от ответственности.

4.3.14. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время, в выходные и нерабочие праздничные дни в часы, установленные статьей 8 и статьей 38 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

4.3.15. В соответствии с п. 5.8.7. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" необходимо соблюдать настоящие правила пользования водопроводом и канализацией:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, наполнитель для туалета животных, металлические и деревянные и прочие предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

4.3.16. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Исполнителя и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – МВК) администрации района Санкт-Петербурга, Ленинградской области.

До начала производства выше указанных работ заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию, предоставить исполнителю копии проектов с соответствующим разрешением районной МВК (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений дома).

Производство указанных выше работ может осуществляться в период в соответствии со статьей 8 и статьей 38 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

4.3.17. Проводить следующие работы по изменению внешнего вида фасада многоквартирного дома:

остекление или изменение конструкций остекления балконов и лоджий, установку на фасадах Дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ- трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома только после получения соответствующего согласования с Управляющей организацией и Комитетом по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга в соответствии с действующими нормативными актами. При отсутствии указанных согласований нести полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на Управляющую организацию штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы, уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада многоквартирного дома в исходное состояние.

4.3.18. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.19. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинках местах общего пользования дома.

4.3.20. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать без необходимости кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

4.3.21. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения МОП, коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, холлов.

4.3.22. Не парковать автотранспортные средства на следующих прилегающих территориях – на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами дома и т.п.

4.3.23. Не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

4.3.24. Сообщать Исполнителю о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.3.25. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

4.3.26. В согласованное время допускать в помещение должностных лиц Исполнителя, а также предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

4.3.27. В период действия настоящего Договора не передавать предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора права другим Исполнителям.

4.3.28. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Исполнителю копии правоустанавливающих документов (договоров, актов – при их наличии) и выписки из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

4.3.29. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.30. При прекращении права собственности на помещение Собственник обязан уведомить об этом Исполнителя.

4.3.31. В целях исполнения настоящего Договора Собственник дает свое согласие Исполнителю на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

4.3.32. Уведомлять Исполнителя о смене Собственника в случае приобретения права собственности на помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.3.33. Информировать Исполнителя о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении аварийной ситуации в помещении Собственника, грозящей повреждением имущества других Собственников, причинением вреда жизни или здоровью (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), Исполнитель обязан ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

4.3.34. Обеспечивать представителям Управляющей организации своевременный, беспрепятственный доступ в помещения в целях: установления причин в случаях возникновения аварийных ситуаций, профилактических осмотров общедомовых коммуникаций, проходящих транзитом через помещения Собственника, для ремонта и обслуживания внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома, приборов учета и контроля за надлежащим содержанием Собственником сантехнического и иного оборудования, находящегося в его помещениях. Доступ должен быть обеспечен таким образом, чтобы была обеспечена возможность Управляющей организации производить визуальный осмотр стояков на всем их протяжении, а также производить профилактические и ремонтные мероприятия на стояках.

4.3.35. В случае непредставления либо несвоевременного предоставления такого доступа вина за ущерб, нанесенный третьим лицам в результате аварийной ситуации либо ненадлежащего содержания инженерных коммуникаций или оборудования, ложится на Собственника помещения.

4.3.36. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе компенсировать в полном объеме Управляющей организации суммы штрафов за несоответствие общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после такого вмешательства) нормам безопасности или санитарным нормам, а также затраты Управляющей организации на восстановление и/или ремонт общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

4.4. Собственник вправе:

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

4.4.2. Требовать от Исполнителя исполнения принятых им полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.4.3. Получать от ответственных лиц Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, и проверять объемы, качество и периодичность оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Исполнителя перерасчета размера платы за услуги по настоящему Договору, в случае несоответствия предоставляемых услуг перечню, составу и периодичности на основании предъявления документов, подтверждающих несоответствие выполненных работ и оказанных услуг.

4.5. Собственник не вправе:

4.5.1. Проводить работы по переоборудованию инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества, без согласования такого переоборудования в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5.2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

4.5.3. Каким-либо образом изменять имеющиеся схемы учета и предоставления коммунальных услуг, без согласования таких изменений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормам, не имеющие технических паспортов и сертификатов.

4.5.5. Демонтировать или самостоятельно переносить датчики задымления или подводящий к ним кабель, расположенные в помещении Собственника.

4.5.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в занимаемом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте такого помещения.

4.5.7. Устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках. Держать закрытыми на запорные устройства двери в холлы без согласования проекта ограничения доступа в порядке, установленном действующими нормативными актами, и наличия соответствующего решения общего собрания собственников помещений, межэтажные лестницы, загромождать посторонними предметами коридоры и пути эвакуации.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАКЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ

5.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома для Собственника устанавливается в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства РФ и исходя из размеров платы, установленных действующим законодательством, и необходимых затрат, подлежит обязательной ежегодной индексации, ежегодный порядок изменений размеров платы по выше указанным основаниям не требует дополнительного утверждения общим собранием.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ определяется исходя из объема потребленных коммунальных услуг по показаниям приборов учета, а в отдельных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ – исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных на территории Ленинградской области.

5.3. Порядок определения цены договора, размер платы и виды предоставляемых работ (услуг) корректируются Исполнителем в следующих случаях:

- при изменении тарифов (платы) организациями, поставляющими коммунальные ресурсы на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области, а также организациями, оказывающими иные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме,
- в случаях увеличения тарифов (платы) на услуги в соответствии с нормативными актами Санкт-Петербурга, Ленинградской области;
- в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Санкт-Петербурга, Ленинградской области, ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Повышение размера платы по указанным основаниям не должно превышать роста индекса потребительских цен в Санкт-Петербурге, Ленинградской области за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат),
- в соответствии с изменением нормативно-правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, Ленинградской области, а также документов по изменению минимального размера оплаты труда по РФ, Санкт-Петербургу, Ленинградской области;
- в связи с появлением нового общего имущества Многоквартирного дома.

Повышение размера платы на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, производится не более 1 раза в год.

5.4. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен (тарифов, размеров платы) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме цены (тарифы, размеры платы) за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов, размеров платы) в соответствии с изменением (увеличением) индекса потребительских цен (уровень инфляции) Ленинградской области, в Санкт-Петербурге, за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом (Петростат), при этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов, размеров платы) не осуществляется.

5.5. Собственник ежемесячно, **до 10 (десятого) числа месяца**, следующего за истекшим, вносит на расчетный счет Исполнителя плату за услуги, оказываемые по настоящему договору.

5.6. Плата за услуги, оказываемые по настоящему договору, вносится Собственником на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем **не позднее 5 (пятого) числа месяца**, следующего за истекшим.

5.7. Работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными и оказанными Исполнителем в полном объеме и принятыми Собственником, если **до 5 (пятого) числа месяца**, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника не поступило письменных возражений в адрес Исполнителя.

5.8. За несвоевременное и/или не полное внесение платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в соответствии с действующим Жилищным законодательством.

Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой

5.9. Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Собственником от оплаты по настоящему Договору. Собственник обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю с требованием о предоставлении платежных документов, который должен быть немедленно представлен Собственнику для оплаты.

5.10. Неиспользование Собственником (правообладателями и иными плательщиками) помещения не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые по настоящему договору, и коммунальные услуги.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Исполнитель не несет ответственности по обязательствам Ресурсоснабжающих организаций в случае непредоставления или неоказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

6.3. При отсутствии соответствующих согласований Собственник за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем

и специальных устройств на фасаде, а также за самовольную перепланировку и переоборудование помещения, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного дома, правил пожарной безопасности, несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, а также перепланировку мест общего пользования Собственник, виновный в нарушении, полностью компенсирует Исполнителю суммы, уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение общего имущества многоквартирного дома в исходное состояние.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1 Контроль деятельности Исполнителя включает в себя предоставление уполномоченному представителю Собственников информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома и оценку качества работы Исполнителя.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания протокола общего собрания, на котором утверждена форма настоящего договора, действует в течение 1 (одного) года и считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если не менее чем за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, при этом такое заявление со стороны Заказчика должно быть подтверждено решением общего собрания собственников в Многоквартирном доме, оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

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

8.5. Исполнитель в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязан передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким 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, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Исполнителя, а в случае подсудности спора мировому судье – спор передается мировому судье судебного участка, включающего адрес Исполнителя.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Все устные договоренности Сторон при подписании настоящего Договора теряют силу.

10.2. Стороны пришли к соглашению об использовании Исполнителем факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор.

10.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный, либо иной ущерб.

10.4. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

РАЗДЕЛ 2

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть многоквартирного дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением.

В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, деревня Малое Верево, улица Кутышева, дом № 9, корпус 1, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – Собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Исполнитель – управляющая организация, на которую возложена обязанность по обслуживанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению Собственнику (Потребителю) коммунальных услуг.

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования; а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт общего имущества – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора, по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия Собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, в плату за содержание и ремонт общего имущества дополнительно включается статья – «оплата за Капитальный ремонт».

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с Собственника за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета, установленных как в помещениях Собственника, так и за его пределами, а при их отсутствии исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса либо исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение – плата, включающая в себя:

- плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- плату за коммунальные услуги.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади, принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, выполняющие и оказывающие работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины и определения

применимы ко всему Договору.

РАЗДЕЛ 3
СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

многоквартирного дома по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, деревня Малое Верево,
улица Кутышева, дом № 9, корпус 1

№ п/п	Наименование	№ помещения согласно технической документации	Площадь, кв. м
1	Помещение уборочного инвентаря	1Н	7,4
2	Техническое помещение	3Н	14,0
3	Электрощитовая	8Н	14,9
4	ИТП и водомерный узел	13Н	20,1
5	Лестничная клетка	1ЛК - 3ЛК	623,7
6	Внутридомовые системы отопления до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
7	Внутридомовые системы горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
8	Внутридомовые системы водоснабжения, водоотведения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
9	Внутридомовые системы электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности	В соответствии с проектом	
10	Системы дымоудаления, пожарного оповещения, пожарного водопровода с установленным оборудованием	В соответствии с проектом	
11	Система санкционированного доступа	В соответствии с проектом	
12	Система видеонаблюдения	В соответствии с проектом	
13	Система коллективного приема телевидения	В соответствии с проектом	
14	Радиотрансляционная сеть	В соответствии с проектом	
15	Фундамент, отмостка	В соответствии с проектом	
16	Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	В соответствии с проектом	
17	Ограждающие конструкции помещений, включая двери, ворота, калитки, окна, перила, парапеты.	В соответствии с проектом	
18	Перекрытие и кровля	В соответствии с проектом	
19	Иные системы, устройства, конструктивные элементы, являющиеся неотъемлемой частью здания, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома	В соответствии с проектом	
20	Земельный участок	В соответствии с планом благоустройства	

РАЗДЕЛ 4

Перечень

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, деревня Малое Верево,
улица Кутышева, дом № 9, корпус 1

№№ 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 осадок фундаментов всех типов;	2 раза в год

	- 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	
1.1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год
1.2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
1.2.1.	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
1.2.2.	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
1.2.3.	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
1.2.4.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	при необходимости
1.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
1.3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
1.3.2.	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
1.3.3.	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия	2 раза в год
1.3.4.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:	
1.4.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
1.4.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год
1.4.3.	Выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год
1.4.4.	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	2 раза в год
1.4.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в месяц
1.4.6.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	при необходимости в зимний период
1.4.7.	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами	1 раз в год
1.4.8.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год
1.4.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:	
1.5.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в месяц
1.5.2.	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
1.5.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:	
1.6.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
1.6.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год

1.6.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
1.6.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, над балконами	2 раза в год
1.6.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	при необходимости
1.6.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок:	
1.7.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год
1.7.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
1.7.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	
1.8.1.	Проверка состояния внутренней отделки МОП	1 раз в месяц
1.8.2.	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений	при необходимости
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
1.9.1.	Проверка состояния основания, поверхностного слоя	1 раз в месяц
1.9.2.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений МОП:	
1.10.1.	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	при необходимости
1.10.2.	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 систем вентиляции и дымоудаления:	
2.1.1.	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов	при необходимости
2.1.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	при необходимости
2.1.3.	Устранение не плотностей 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
2.1.4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления	при необходимости
2.1.5.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год
2.1.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:	
2.2.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах	2 раза в месяц
2.2.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	при необходимости
2.2.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год
2.2.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год и по необходимости
2.2.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы	при

	горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	необходимости
2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
2.3.1.	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 иного оборудования)	при необходимости
2.3.2.	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	при необходимости
2.3.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	при необходимости
2.3.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при необходимости
2.3.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	при необходимости
2.3.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	при необходимости
2.3.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	при необходимости
2.3.8.	Промывка розливов и главных стояков систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
2.4.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.4.2.	Проведение пробных пуско-наладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
2.4.3.	Удаление воздуха из системы отопления и системы горячего водоснабжения	при необходимости
2.4.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:	
2.5.1.	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
2.5.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в квартал
2.5.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	при необходимости
2.5.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	при 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.	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, площадок холлов, лестничных площадок и маршей выше первого этажа (по графику)	1 раз в неделю, по графику
3.1.2.	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок первого этажа	6 раз в неделю, 1 раз в день (кроме воскресенья)
3.1.3.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек (по графику)	1 раз в неделю, по графику
3.1.4.	Мытье окон в МОП	2 раза в год
3.1.5.	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);	1 раз в месяц
3.1.6.	Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	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 (кроме воскресенья)
3.2.2.	Сдвигание свежеснеженного снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	через 3 часа после окончания снегопада (кроме воскресенья)
3.2.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю (кроме воскресенья)
3.2.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	при необходимости (кроме воскресенья)
3.2.5.	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю (кроме воскресенья)
3.2.6.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю (кроме воскресенья)
3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
3.3.1.	Подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю (кроме воскресенья)
3.3.2.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю (кроме воскресенья)
3.3.3.	Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости, не реже чем 2 раза за сезон
3.3.4.	Прочистка ливневой канализации	при необходимости (кроме воскресенья)
3.3.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в месяц
3.4.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
3.4.1.	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	2 раза в год
3.5.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	при необходимости

РАЗДЕЛ 5

Структура и размер платы

за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией по многоквартирному дому,

расположенному по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Вережское сельское поселение, деревня Малое Верево, улица Кутышева, дом № 9, корпус 1

Размеры платы действуют на момент проведения собрания

№ п/п	Услуги (структура)	Размер платы за 1 кв. м общей площади помещения, руб. в месяц	Основание
----------	--------------------	--	-----------

1.	Содержание общего имущества	10,36	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
2.	Уборка МОП	4,53	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
3.	Текущий ремонт общего имущества	3,65	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
4.	Управление домом	5,82	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
5.	Содержание придомовой территории	7,82	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
6.	Обслуживание ИТП (индивидуального теплового пункта)	0,74	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
7.	Обслуживание ССД (СКУД)	0,35	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
8.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,38	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
9.	Служба администраторов	3,09	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ
10.	Уход за зелеными насаждениями	0,86	Устанавливается управляющей организацией исходя из стоимости услуги, необходимой для надлежащего обслуживания, в соответствии ч.1ст.156, ч.2 ст.162 ЖК РФ

Размер платы

за прочие услуги, предоставляемые Управляющей организацией по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, деревня Малое Верево, улица Кутышева, дом № 9, корпус 1

Размеры платы действуют на момент проведения собрания

№ п/п	Услуги	Размер абонентской платы,	Основание
----------	--------	---------------------------------	-----------

		руб. в месяц	
1.	Радио (с одной квартиры – в случае предоставления данной услуги)	85,00	Устанавливается поставщиками услуг
2.	Система коллективного приема телевидения (за один абонентский отвод) *	210,00	Устанавливается поставщиками услуг

Размер платы

за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, деревня Малое Верево, улица Кутышева, дом № 9, корпус 1

№ п/п	Услуги	Основание
1.	Отопление	Тарифы устанавливаются согласно нормативным актам Комитета по тарифам и ценообразованию Ленинградской области
2.	Горячее водоснабжение (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
3.	Холодное водоснабжение (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
4.	Водоотведение ХВС, ГВС (индивид. потребление и в целях содержания ОИ)	
5.	Электроэнергия (день/ночь) (в целях содержания ОИ)	
6.	Обращение с твердыми коммунальными отходами	

Размеры платы меняются в случаях, предусмотренных в п. 5.3. договора управления многоквартирным домом.

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

РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

Исполнитель:

ООО «УК «Верево Сити»
198264, г. Санкт-Петербург,
пр. Ветеранов, д.173, к.1. стр.1, пом.9-Н,
e-mail: info@24made.ru
ИНН 7807257800 / КПП 780701001
ОГРН 1227800091859
р/с 40702810255000056788
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Собственник:

Фамилия _____
Имя _____
Отчество _____
Паспорт _____
Кем выдан _____
Дата выдачи _____
Код подразделения _____
Адрес регистрации _____

Генеральный директор

Собственник

_____ **А. А. Матров**
подпись

подпись

М.П.