

ДОГОВОР № М9-1/2023

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, поселок Мурино, б-р. Менделеева, д. 9, корп. 1

г. Мурино, Ленинградская область

«__» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Солнечный», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Артеменко Алексея Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, б-р. Менделеева, д. 9, корп. 1**, все вместе и каждый по отдельности именуемые в дальнейшем Собственники, действующие на основании принятого решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома (протокол № 1-2023 от «XX» ххххх 2023 г.) с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, б-р. Менделеева, д. 9, корп. 1** (далее – МКД, Многоквартирный дом), а также обеспечивать предоставление в Помещения коммунальных услуг, согласно настоящему Договору, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к Договору.

1.4. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении № 3 к Договору.

1.5. Размер платы за содержание жилого помещения указан в Приложении № 4 к Договору.

1.6. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника указана в приложении № 5 к Договору:

1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Перечнем работ и услуг, утвержденных общим собранием собственников помещений (Приложением № 2 к настоящему Договору).

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

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

2.1.3. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством.

2.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г №170 (далее - Правила), «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 РФ от 13.08.2006 г. №491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утвержденными

Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Федеральным Законом РФ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.6. Принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг (далее – ИПУ), установленные согласно выданным Управляющей организацией техническим условиям, после подписания Собственником договора на сервисное обслуживание ИПУ с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.7. При необходимости проведения работ на общем имуществе внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение не менее чем за сутки до момента начала работ или направить ему за три дня письменное уведомление о проведении работ внутри помещения по адресу, указанному в реквизитах Собственника.

2.1.8. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие 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, пеней).

2.1.9. Информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования за двое суток, за исключением случаев аварийного выключения.

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

2.1.11. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанными с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.12. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за отчетным календарным годом действия Договора. Отчет представляется на общем собрании собственников помещений или размещается на досках объявлений в местах и/или путем размещения информации на официальном сайте управляющей компании, определенных решением общего собрания собственников помещений.

2.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

2.1.14. Организовать начисление и осуществление сбора платы со всех собственников жилых помещений, арендаторов и собственников нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг в Многоквартирном доме в соответствии с утвержденными ставками, расценками и тарифами, а также в порядке, установленном на основании решения общего собрания собственников помещений, обеспечивая предоставление и выдачу счетов в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца. В выставленном Управляющей организацией счете-квитанции указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, применяемые тарифы, размер платы по видам услуг и работ, сумма перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

2.1.15. Обеспечивать Собственника помещений информацией (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) об организациях – Поставщиках коммунальных и иных услуг.

2.1.16. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения в соответствии с законодательством РФ, касающуюся управления многоквартирным домом.

2.1.17. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за 10 (десять) дней до наступления перечисленных выше событий.

2.1.18. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов.

2.1.19. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее одного раза в квартал, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе выполнять анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорам;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

2.1.20. Оказывать услуги по оформлению документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформлению и выдаче выписок из домовой книги, справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформлению и выдаче которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации, оформлению документов на выдачу паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменной фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства Российской Федерации.

2.1.21. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.1.22. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.23. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) 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 в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) 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 (нанимателя, арендатора) иными способами.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

2.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

2.2.4. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр инженерных сетей и конструкций дома, находящихся в квартире (помещении) Собственника (нанимателя), с целью проверки их состояния для предотвращения аварийных ситуаций.

2.2.5. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в квартире (помещении) при отсутствии собственника (нанимателя) квартиры (помещения) и членов его семьи более трех суток, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов и понятых, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

2.2.6. Предоставлять услуги по настоящему Договору в объёмах и с периодичностью соответствующих объёму поступивших от населения средств.

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

2.2.8. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, для размещения своих производственных служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов до момента принятия решения общим собранием собственников об изменении порядка и условий использования названных помещений.

2.2.9. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Собственником (иным законным пользователем помещения), используемых при расчёте платы за жилое помещение и коммунальные услуги фактическим данным, Управляющая компания имеет право проводить перерасчет размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги и требовать оплаты в соответствии с перерасчётом на условиях настоящего Договора.

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

2.2.11. Заключить со специализированной организацией (расчётным центром) договор на оказание услуг по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома, учёту поступлений платежей, а также на печать счетов - квитанций

2.2.12. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения собственником обязательств о плате жилищно-коммунальных услуг и иных затрат на восстановление поврежденного по вине Собственника и членов его семьи общего имущества.

2.2.13. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное Сторонами настоящего Договора время, своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического, санитарного и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.14. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством, с использованием утвержденных на территории Ленинградской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

2.2.15. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.16. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета не чаще, чем 1 раз в 3 месяца. В случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика производить перерасчет размера суммы к оплате за потребленные ресурсы на основании выявленных фактических показаний приборов учета.

2.2.17. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления услуг энергоснабжения или нарушении условий настоящего Договора и обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления услуг ресурсоснабжения в ходе проверки, производимой в соответствии с настоящим Договором, Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера суммы к оплате за потребленные услуги ресурсоснабжения в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, за период, прошедший с момента последней проверки/поверки.

2.2.17. Прекращать предоставление услуг по настоящему договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев.

2.2.18. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке.

2.2.19. 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 (наимателем, арендатором) и за его счет.

2.2.20. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в судах с правом подписания и подачи исковых заявлений и всех необходимых процессуальных документов, во всех государственных и общественных учреждениях и организациях-поставщиках коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления, в том числе по вопросам, связанным с управлением общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2.21. После предварительного уведомления собственника приостановить либо ограничить предоставление собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.22. После письменного предупреждения (уведомления) собственника-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет собственнику-должнику любым из способов, указанных в пп.«а»-«в» п. 6.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном

доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги должна оплачиваться с учетом всех пользователей услугами. Подлежат внесению также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с жилищным законодательством.

2.3.2. В срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за жилищно-коммунальные и иные услуги, предоставляемые Собственнику, согласно выставленному счету-квитанции.

2.3.3. По 25 число включительно каждого месяца сообщать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета.

2.3.4. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25, а также использовать жилое помещение по целевому назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

2.3.5. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.6. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) помещение(я) и к инженерным сетям общего имущества Многоквартирного дома должностным лицам Управляющей организации либо организации, имеющей право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимых ремонтных работ.

2.3.7. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.8. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (арендатора), его телефонов;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у вновь постоянно зарегистрированных лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- о лицах (ФИО, контактные данные, телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

- по требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно

- при отсутствии ИПУ, об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом помещении(ях) потребляющих устройств водо- электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.3.9. 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.

2.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Помещении и в многоквартирном доме.

2.3.11. Осуществлять монтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов на основании технических условий, выданных Управляющей организацией.

2.3.12. Обеспечивать содержание и текущий ремонт Помещения самостоятельно и за свой счёт, в том числе инженерных сетей и другого оборудования Помещения от границы раздела общедомовых и квартирных сетей. Производить работы по утеплению и обеспечению сохранения тепла в Помещении в течение отопительного сезона.

2.3.13. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

2.3.14. Содержать принадлежащее собственнику транспортное средство в соответствии с действующим законодательством (не препятствовать механизированной уборке территории и вывозу мусора, не парковать транспортное средство ближе, чем на 10 метров от фасада здания, не размещать транспортное средство на газонах и детских площадках).

2.3.15. Собственники (Пользователи) - владельцы собак и кошек обязаны поддерживать санитарное состояние в домах и на прилегающих территориях. При содержании собак и кошек запрещается загрязнение подъездов, лестничных клеток, лифтов, детских и спортивных площадок, дорожек и тротуаров. Лица, осуществляющие выгул собак, обязаны очистить указанные территории от экскрементов.

2.3.16. Собственники нежилых помещений в МКД представляют Управляющей организации информацию о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчета в течение 10 рабочих дней с момента заключения такого договора.

2.3.17. Не производить работы, затрагивающие общее имущество, в том числе изменять архитектурный облик внешнего вида фасада МКД, а также инженерные сети и коммуникации МКД, услуги по содержанию, обслуживанию которых осуществляет управляющая компания, без согласования с управляющей компанией и соответствующими

органами, в том числе переустройство, перепланировку помещения, установку внешнего блока кондиционера, сплитсистем и прочего оборудования, а также замену остекления помещений и балконов.

В противном случае нести всю ответственность за такие работы в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью уплачивать административный штраф либо компенсировать управляющей компании сумму уплаченного им административного штрафа, судебных расходов (в случае наложения на управляющую компанию а также понесенных расходов) за несоответствие общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства собственника) нормам безопасности, санитарным нормам, иным нормам, внешнему виду фасада МКД, а также при необходимости затраты управляющей компании на восстановление (ремонт) общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций, внешнего вида фасада МКД.

2.3.18. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 07:00 (ремонтные работы производить только в период с 08:00 до 20:00, с перерывом на обед с 13.00 до 15.00)

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объеме, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно по истечении первого квартала текущего года получать у Управляющей организации отчет о выполнении Договора за предыдущий период.

2.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение при наличии оснований в порядке, утвержденном Правительством РФ.

2.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

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

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи помещения в наем/аренду. При этом лицом, ответственным перед Управляющей организацией за своевременную оплату услуг по настоящему Договору и иных, предусмотренных законодательством и настоящим Договором платежей, является Собственник Помещения.

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

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. В данном многоквартирном доме максимально допустимая нагрузка на квартиру составляет 14 кВт.

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

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

2.5.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, выше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

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

2.5.6. Самовольно производить перенос инженерных сетей без получения надлежащих согласований и разрешений.

2.5.7. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению, то есть использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды.

2.5.8. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, конструкций, оборудования многоквартирного дома.

2.5.9. Производить переустройство или перепланировку Помещения без согласования в установленном порядке.

2.5.10. Производить переустройство, перепланировку конструкций многоквартирного дома, установку и замену оборудования, обслуживающего более одного помещения без согласования со всеми собственниками и Управляющей организацией в установленном порядке.

2.5.11. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.5.12. Производить в помещении работы или совершать другие действия, приводящие к порче общего имущества многоквартирного дома.

2.5.13. Использовать пассажирские лифты для перевозки грузов, масса которых превышает грузоподъемность лифта, для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.5.14. Производить загрузку в контейнеры крупногабаритного, строительного и промышленного мусора или химических, радиоактивных отходов

2.5.15. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 ч.

2.5.16. Производить переоборудование и перепланировку Помещения без предоставления в Управляющую организацию соответствующего проекта на согласование.

2.5.17. Хранить в местах общего пользования вещи предназначенных для личного пользования собственников помещений в многоквартирном доме (велосипеды, детские коляски пр.), оставлять пакеты с мусором и отходами на лестничных площадках и в других помещениях общего пользования

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление им, иные услуги в целях надлежащего содержания, ремонта общего имущества, управления им в т.ч. за коммунальные услуги, предоставленные в Помещение и на общедомовые нужды;

- плату за коммунальные услуги;

- плату за капитальный ремонт (взимается только по решению общего собрания собственников помещений МКД или действующему законодательству);

- иные обязательные платежи, в том числе целевые взносы (однократные или регулярные), установленные общим собранием собственников помещений Объекта или отдельными соглашениями.

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

3.1.2. Расчетный период для оплаты жилищно - коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.1.3. Плата за коммунальные услуги осуществляется в соответствии потребленными объемами услуг и техническими особенностями многоквартирного дома в части оснащения его приборами учета.

3.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в Перечне работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества определена решением общего собрания, оформленного протоколом от «ХХ» хххххх 2023 г. № _____ в размере 35 (тридцать пять) рублей 81 копейки в месяц.

Цена Договора при исполнении Договора подлежит индексации в соответствии с предельными индексами потребительский цен, установленными Федеральной службой по тарифам Российской Федерации на каждый очередной год.

В случае изменения размера предельных индексов потребительских цен, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, индексация цены Договора производится в соответствии с вновь установленными индексами

3.3. Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме в размер платы, указанный в п. 3.2. Договора, не входит и определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, или по показаниям общедомового прибора учета коммунального ресурса, в случае, если собственники приняли соответствующее решение на общем собрании собственников, в порядке установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.4. Размер платы за содержание жилого помещения, в Многоквартирном доме, указанный в п. 3.2. Договора, определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме. Указанные платежи производятся собственниками жилых и нежилых помещений до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.5. Цена Договора также включает в себя платежи собственников и нанимателей (арендаторов) жилых и нежилых Помещений, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации:

а) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, предоставленные в Помещения, кроме случаев, если собственники (наниматели, арендаторы) примут решение о заключении договоров на оказание коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями и об оплате им за предоставленные коммунальные услуги в соответствии с ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ и заключат указанные договоры;

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

3.6. Плата за услуги по Договору уплачивается Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании счетов-квитанций и других платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.13. настоящего Договора.

3.7. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.7. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых Помещений размер платы по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также электроснабжению, размер которой рассчитывается для указанных граждан исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

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

Услуги, оказанные УК по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми собственником, если до 5 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от собственника не поступило письменных возражений.

3.9. Оплата услуг по настоящему Договору производится собственниками помещений через банки, платежные терминалы и платежные Интернет-системы на реквизиты, указанные в квитанциях-извещениях Управляющей организации.

3.10. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием не оплачивать услуги по настоящему Договору.

3.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного на установление тарифов органа государственной власти или местного самоуправления.

3.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе на основании акта, составленного с участием уполномоченного представителя собственников данной парадной, или соседей, произвести доначисление платы за коммунальные услуги, а в случае неоплаты указанного доначисления в течение двух месяцев обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.14. Полученная экономия по энергоресурсам (вода, тепло, электроэнергия) направляется Управляющей организацией на содержание и текущий ремонт общедомового имущества многоквартирного дома, на установку и обслуживание общедомовых приборов учета энергоресурсов.

3.15. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для неоплаты собственником по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в УК за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен собственнику для оплаты.

3.16. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

3.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

3.18. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации 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, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации.

4. Ответственность

4.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и других платежей, начисленных в соответствии с условиями настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени за каждый день просрочки в размерах и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

4.2. Уплата пени не освобождает Собственника от исполнения лежащих на нем обязательств и устранения допущенных нарушений.

4.3. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или

не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственниками помещений в Многоквартирном доме соответствующей информации.

4.5. Собственник (Пользователь) несет ответственность за нарушение правил содержания жилых помещений, требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

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

4.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

4.8. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Управляющей организации на инженерных системах холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения, а также электроснабжения указана в Приложении № 5 настоящего Договора.

4.9. Управляющая организация освобождается от какой-либо ответственности по настоящему договору в части последствий следующих действий Собственника (Пользователя), если они не будут согласованы с Управляющей организацией:

- переоборудование Инженерных систем;
- установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания,
- установка, подключение и использование дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;
- подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

а также иных действий Собственника (Пользователя), указанных в разделе 2.5. настоящего Договора

5. Порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется:

5.1.1. По решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

5.1.2. В случае принятия закона, нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

5.2. Настоящий Договор может быть досрочно прекращен:

5.2.1. По инициативе Собственника:

а) в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

б) в случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

5.2.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

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

б) собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

в) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) (указывается необходимый размер задолженности) месяцев.

г) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

5.2.3. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем размещения объявления на информационных досках в подъездах МКД с параллельным размещением информации в сети интернет на сайте управляющей организации.

5.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

5.3. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора если в соглашении не указана другая дата расторжения договора.

5.4. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе, на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее, чем одного года со дня заключения настоящего Договора.

5.5. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора. В этом случае собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 60 дней до даты расторжения Договора.

5.6. Уведомление о расторжении Договора в адрес Управляющей организации от Собственников помещений в многоквартирном доме направляется на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.7. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация, одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

5.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном 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 Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

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

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

6. Порядок уведомления управляющей компанией собственников

6.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику(ам) Помещений заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику(ам) Помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю нарочно под роспись;
- д) путем совершения звонка собственнику, при условии записи разговора, позволяющего достоверно установить информирование потребителя.
- д) путем размещения сообщения НА ДОСКАХ ОБЪЯВЛЕНИЙ В КАЖДОМ ПОДЪЕЗДЕ МКД.
- е) путем размещения сообщения на официальном сайте управляющей организации: [http:// arsenalservice.com](http://arsenalservice.com)

6.2. Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

6.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

6.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор является публичным договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса РФ.

7.2. Настоящий Договор заключен на срок с 01 XXXX 2023 г. по 01 XXXX 2025 г. включительно.

7.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении срока действия договора, указанного в п. 7.2 настоящего Договора.

8.4. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 6.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в случаях, перечисленных в п. 5.2.2:

8.5. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

9. Особые условия

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

9.2. При этом лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению Управляющей организации, обязуется совершать с персональными данными действия в целях, определенных Управляющей организацией; соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных; обеспечивать безопасность при обработке персональных данных; соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных.

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

9.4. При не разрешении споров и разногласий, возникших при исполнении настоящего договора (в том числе в случае принудительного взыскания задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг) и при соблюдении претензионного порядка урегулирования, стороны настоящего Договора имеют право обратиться в суд, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту нахождения управляющей организации

9.5. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу уполномоченному представителю Собственников (совет дома, председателю совета дома) любую информацию по выполнению Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

9.6. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении управляющей организацией вреда собственнику (его имущества) и/или оказания жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества.

9.6.1. Претензия должна содержать следующие условия:

- требования собственника на выбор: произвести ремонт; возместить уже сделанный ремонт собственником;
- документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);
- расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

9.6.2. Собственник доставляет в адрес УО претензию одним из следующих способов:

- направления по почте письма с уведомлением и описью вложения;
- вручения под расписку в офисе УО.

9.6.3. Претензия подлежит рассмотрению УО в течение 20 дней. По истечении 30 дней со дня получения УО претензии, собственник имеет право обратиться в суд.

9.6.4. Риск неполучения претензии несёт УО. При неполучении претензии, собственник имеет право обратиться в суд в течение 30 дней со дня направления претензии.

9.6.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги

9.7. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

9.8. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

9.9. Договор составлен в одном экземпляре, копия которого предоставляется по просьбе собственника помещений.

Приложения:

1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома – на 2 л.;
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 9 л.;
3. Перечень коммунальных услуг – на 1 л.;
4. Размер платы за содержание жилого помещения – на 1 л.
5. Границы эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственников (Пользователей) за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений – на 1 л.
6. Реестр подписей собственников помещений в Договоре управления многоквартирным домом - на ____ л.

10. Подписи Сторон:

Управляющая организация:

ООО «УК Солнечный»

Адрес: 188662, Ленинградская область,
Всеволожский район, г. Мурино, ул. Шувалова, д. 8, пом. 16Н.
ИНН/КПП 4703126646/470301001,
ОГРН 1154703001540,
Р/с:40702810855000035442
Банк:СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК:044030653
К/с:30101810500000000653
Адрес эл. почты: info@arsenalservice.com
Интернет-сайт: http:// arsenalservice.com /

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская область, Всеволожский р-н, пос. Мурино, б-р Менделеева, д. 9, корп. 1, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

Генеральный директор

_____ **А.В. Артеменко**
м.п.

Собственник:

_____,
Тел.: _____
подпись: _____

**Описание
состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пос. Мурино, б-р. Менделеева, д. 9, корп. 1
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	47:07:0722001:25990
3	Серия, тип постройки	Индивидуальный
4	Год постройки	2015
5	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6	Степень фактического износа	5
7	Год последнего капитального ремонта	не выполнялся
8	Количество этажей	17
9	Наличие подвала	Да
10	Наличие цокольного этажа	Нет
11	Наличие мансарды	Нет
12	Наличие мезонина	Есть
13	Количество квартир	300
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	7
15	Строительный объем	83 190 м ³
16	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	18 338,6 м ²
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	14 242,3 м ²
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2 898,1 м ²
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1 198,2 м ²
17	Количество лестниц	3 шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	1 133,1 м ²
19	Уборочная площадь общих коридоров	1 861,6 м ²
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1 198,2 м ²
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	5 294 м ²
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	47:07:0722001:401

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	сваи, монолитный железобетон	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные – кирпичные с утеплителем по технологии СОВБИ, внутренние кирпичные	
3. Перегородки	Пазогребневые	
4. Перекрытия:		
чердачные		
междуэтажные	Монолитный железобетон	
подвальные	Монолитный железобетон	
(другое)		
5. Крыша	Рулонная по технологии СОВБИ	
6. Полы	Плитка, ламинат по стяжкам	
7. Проемы:		
окна	Деревянные	
двери	Квартирные – металлические утепленные, межкомнатные - деревянные	
(другое)		
8. Отделка:		
внутренняя	Обои по гипсокартону, в с/у плитка	

наружная	Лицевая кладка, облицовка цоколя меликонполаром	
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
ванны напольные	Акриловые	
электроплиты	Есть	
силовая розетка под электроплиту	Есть	
телефонные сети и оборудование	Есть	
сети проводного радиовещания	Есть	
сигнализация	АППЗ в доме, АУПТ в паркинге	
мусоропровод	Нет	
лифт	Пассажирский 1000 кг, пассажирский 400кг	
вентиляция	Приточно-вытяжная естественная с жилых помещений, приточно-вытяжная механическая с коммерческих, офисных помещений и паркинга	
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:		
электроснабжение	Есть	
холодное водоснабжение	Есть	
горячее водоснабжение	Есть	
водоотведение	Есть	
газоснабжение	Нет	
отопление (от внешних котельных)	Есть	
отопление (от домовой котельной) печи	Нет	
калориферы	Нет	
АГВ	Нет	
(другое)		
11. Крыльца и приямки	Монолитный, ж/б, облицовка	

Управляющая организация
Генеральный директор
_____ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская область, Всеволожский р-н, пос. Мурино, б-р Менделеева, д. 9, корп. 1, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

УТВЕРЖДЕН

решением общего собрания собственников
помещений многоквартирного дома
от « ____ » _____ 2019 года № _____

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (МКД) расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Мурино, б-р. Менделеева, д. 9, корп. 1

Настоящий перечень работ и услуг сформирован с учетом степени благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, а также технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

Общая площадь многоквартирного дома – 18 338,6 кв.м.

В том числе площадь жилых и нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома - 17 140,4 кв.м.

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества	Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
1.	Содержание общего имущества многоквартирного дома, в т.ч.:	
1.1.	Содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (уборка мест общего пользования)	3,33
	<p>В перечень работ по уборке лестничных клеток и мест общего пользования, относящихся к нежилым помещениям, входят следующие виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки – ежедневно. - Подметание лестниц (запасной выход), в том числе чердачных - 2 раза в месяц (по графику). - Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), - 2 раза в месяц (по графику). - Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц. - Влажное подметание холлов и лестничных площадок перед лифтами и межквартирных коридорах (при обеспечении доступа) со 2-го по 16 этажи - 2 раза в неделю (по графику). - Обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода - 2 раза в год - Мытье холлов и лестничных площадок первых этажей – ежедневно. - Мытье лестничных площадок, полов перед лифтами и межквартирных коридоров (при обеспечении доступа) со 2-го по 16 этажи - 2 раза в месяц (по графику). - Мытье лестниц (запасной выход), в том числе чердачных - 2 в месяц в летний период. - Мытье пола кабины лифта – ежедневно. - Мытье входных и межэтажных дверей, стен - 2 раза в год. - Уборка чердачного и подвального помещений - 1 раз в год. - Уборка мест общего пользования (лоджии, приямки) – ежедневно. - Влажная протирка подоконников и отопительных приборов – 2 раза в месяц. - Уборка подвалов – 2 раза в год. - Мытье окон – 1 раз в год. - Влажная протирка стен, дверей, плафонов – 2 раза в год. - Уборка крыши – 2 раза в год. 	
1.2.	Содержание придомовой территории (земельного участка) и контейнерной площадки	5,47
	<p>В перечень работ по уборке внутридворовых проездов, детских площадок и придомовой территории входят следующие виды работ:</p> <p>Содержание в зимний период: с 01 ноября по 31 марта</p> <ul style="list-style-type: none"> - Подметание свежеснегавывпавшего снега - 1 раз в день. - Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде - начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада. - Подметание снега внутридворовых проездов и тротуаров (механизированная) – по необходимости. Удаление наледи - при образовании - Посыпка территории противогололедными материалами - по мере; - Очистка территории под скребок – не менее 1 раза в сезон. - Перекидывание снега и скола после механизированной уборки – по необходимости. - Уборка мусора с газонов и детских площадок – ежедневно. - Очистка урн от мусора - ежедневно. 	

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества	Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
	<ul style="list-style-type: none"> - Уборка контейнерных площадок - 6 раз в неделю. Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек - по мере образования. Содержание в летний период: с 01 апреля по 31 октября. - Подметание территории, внутривортовых проездов и тротуаров в летний период – ежедневно. - Уборка детских площадок – ежедневно. - Уборка газонов – ежедневно. - Выкашивание газонов – 4 раза в сезон. - Уборка скошенной травы – 4 раза в сезон. - Очистка газонов от опавшей листвы – по необходимости. - Окапывание кустарников – 1 раз в год. - Уборка контейнерных площадок – ежедневно. - Очистка урн – ежедневно. - Мытье урн - 1 раз в месяц. - Полив газонов - по мере необходимости. - Очистка территории от песка после зимней посыпки – 1 раз в год. 	
1.3.	Техническое обслуживание лифтов	3,43
	<p>Услуги, работы по содержанию и техническому обслуживанию лифтов включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обеспечение технической исправности лифтов путём выполнения регламентных работ в соответствии с Правилами и нормативно-технической документацией, в том числе завода-изготовителя; - принятие мер по сокращению внеплановых простоев лифтов, вызванных эксплуатационными отказами; - обеспечение сохранности технической документации на лифтовое оборудование, своевременно производить записи в паспортах лифтов о замене основных узлов и деталей, изменениях в электрических схемах; - участие в комиссиях при возникновении инцидентов, аварийных случаев, умышленной порчи, хищении лифтового оборудования и составлении актов; - смазка, чистка, наладка и регулировка деталей, узлов и агрегатов лифтового оборудования; - периодическое техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах; - проведение измерений полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах; - страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования; - аварийно-диспетчерское обслуживание. <p>Работы осуществляются специализированной организацией, имеющей допуски на работу с имеющимся типом оборудования.</p>	
1.4.	Обслуживание ТЦ (общедомовые приборы учета ХВС, ГВС, эл-ва)	1,52
	<p>Услуги, работы по эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов включают в себя:</p> <p>а) прибор учёта электрической энергии</p> <ul style="list-style-type: none"> - работы по проверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета; - ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации. <p>б) прибор учёта тепловой энергии (горячей воды)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию общедомового прибора учёта тепловой энергии (горячей воды) осуществляются специализированной организацией. - контроль технического состояния работоспособности оборудования; - проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации; - текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков. - планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (подсчетчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств; - подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию. 	

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества	Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
	<p>в) прибор учёта холодной воды</p> <ul style="list-style-type: none"> - контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр); - проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации; - текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков. - планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (подсчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств; - ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации. 	
1.5.	Содержание и ремонт АППЗ (в том числе система дымоудаления, эвакуации и пожарный водопровод)	0,41
	<p>Услуги, работы по содержанию и техническому обслуживанию АППЗ включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Обследование оборудования и механизмов – ежемесячно. 	
1.6.	Содержание и ремонт ПЗУ	0,53
	<p>Услуги, работы по содержанию и техническому обслуживанию ПЗУ включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Осмотр и обследование оборудования и механизмов – ежемесячно. - Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации – по мере необходимости. 	
1.7.	Видеонаблюдение	0,29
	<p>Услуги, работы по содержанию и техническому обслуживанию системы видеонаблюдения включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> -контроль технического состояния и работоспособности оборудования (профосмотр); -проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации; - текущий ремонт видеокамер, серверов, источников питания. 	
1.8.	Содержание прочего общего имущества в многоквартирном доме (систем, несущих и ненесущих конструкций)	7,07
	<p>Услуги, работы по содержанию общего имущества включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и инженерных сетей общего пользования дома: а) центральное отопление: <ul style="list-style-type: none"> - консервация и расконсервация систем центрального отопления; - регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических помещениях и элеваторных узлах; - регулировка и набивка сальников; - уплотнение сгонов, их ремонт и замена (при необходимости); - очистка от накипи запорной арматуры; - испытание систем центрального отопления; - отключение радиаторов при их течи; - очистка грязевиков воздухооборников, вантузов; - промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; - слив воды и наполнение водой системы отопления; - ликвидация воздушных пробок; - выполнение сварочных работ при ремонте или замене участка трубопровода до 1м; - ремонт аварийно-поврежденной запорной арматуры; - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности. - утепление трубопроводов в технических помещениях. б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение: <ul style="list-style-type: none"> - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов; - уплотнение сгонов их ремонт и замена (при необходимости); - регулировка смывных бачков в технических помещениях; - промывка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; - проверка исправности канализационной вытяжки (при необходимости); 	

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества	Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
	<ul style="list-style-type: none"> - прочистка канализационных стояков (при засоре); - устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях и элеваторных узлах (при необходимости); - ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца; - откачка воды из подвалов при ликвидации аварий; - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков. <p>в) техническое обслуживание электрооборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - прочистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах; - проверка заземления электрооборудования; - проверка сопротивления изоляции (выполняется спец. лабораторией); - замена перегоревших лампочек; - ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; - снятие показаний групповых электросчетчиков; - проверка заземления оборудования; - замена неисправных участков электрической сети (при необходимости); - замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах (при выходе из строя); - ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; - замена плавких вставок в электрощитах (при необходимости). <p>г) техническое обслуживание противопожарной системы</p> <ul style="list-style-type: none"> - ежегодное освидетельствование противопожарной системы (выполняется специализированной организацией); - техническое (профилактическое) обслуживание противопожарной системы, в частности: перекатка пожарных рукавов (выполняется специализированной организацией); - испытание лестниц и ограждений кровли <p>е) техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. стены и фасады: <ul style="list-style-type: none"> - отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) представляющих опасность; - укрепление козырьков, ограждений и перил крылец; - проведение испытаний ограждений кровли; 2. крыши и водосточные системы: <ul style="list-style-type: none"> - уборка мусора и грязи с кровли; - удаление снега и наледи с кровель; - укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; - укрепление защитной решетки водоприемной воронки; - прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока; - прочистка внутреннего металлического водостока от засорения; - закрытие слуховых окон, люков и входов на тех. этажах и в подвалах; - укрепление рядовых звеньев, водопроводных воронок, колен; - промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком; - проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; - антисептирование и антипирирование деревянных конструкций. 3. оконные и дверные заполнения: <ul style="list-style-type: none"> - установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях; - укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях; - установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; - закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; - укрепление оконных и дверных проемов. <p>д) работы по дезинфекции и дератизации: Согласно санитарных правил СП 3.5.3.664-96 в зданиях и помещениях, являющихся местами проживания людей, осуществляются следующие дератизационные мероприятия по защите от грызунов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ежемесячное проведение обследований подвалов домов с определением степени 	

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества	Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
	<p>заселенности грызунами, видового состава и периодичности появления;</p> <ul style="list-style-type: none"> - проведение внепланового обследования по заявкам населения; - размещение отравленной приманки для истребления грызунов; - сбор и уничтожение остатков пришедшей в негодность приманки; - сбор и уничтожение трупов павших грызунов в течении недели после обработки; - проведение истребительной дезинсекции по уничтожению насекомых согласно заявок населения. 	
1.9.	Озеленение придомовой территории	0,5*
2.	Услуги по управлению	10,16
	<p>Услуги, работы по управлению МКД включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора с последующей передачей документов. - Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях в течение срока действия Договора с последующей передачей информации. - Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом в порядке, определяемом Управляющей организацией. - Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями; - Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиНом. - Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета. - Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета. - Ввод приборов учета в эксплуатацию. - Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров. - Начисление платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, проведение текущей сверки расчетов, печать платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства ежемесячно, до 15 числа оплачиваемого месяца. - Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам. - Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом. - Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан, выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета, и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями в день обращения по графику приема граждан. - Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения. - Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров 	

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества	Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
	<p>платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Подготовка и размещение на информационных досках ежемесячных отчетов об оказанных услугах, выполненных работах. - Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников. - Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию. - Решение вопросов пользования Общим имуществом в порядке, установленном общим собранием собственников. - Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества в кратчайшие сроки. - Организация работы аварийно-диспетчерской службы в т.ч.: <ul style="list-style-type: none"> - прием гарантийных заявок, их проверка и передача в гарантийный отдел Застройщика; - прием письменных и устных заявок жителей по вопросам выполнения работ, оказания услуг, связанных с содержанием и ремонтом общедомового имущества, оказания платных услуг. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинках лифтов, или других возможных средств связи; - повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома; - выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем; - принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения; - организация незамедлительной ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирных домов; - устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения. - Представление интересов собственников многоквартирного дома в судах, во всех государственных и общественных учреждениях и организациях-поставщиках коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления. - Организация бухгалтерского учета хозяйственно-финансовой деятельности управляющей организации и контроль над экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов, сохранность собственности МКД. - Формирование в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете учетную политику, исходя из особенностей управляющей компании, для обеспечения его финансовой устойчивости. - Учет имущественных обязательств и хозяйственных операций, поступающих основных средств, товарно-материальных ценностей и денежных средств; - учет издержек производства и обращения, исполнение смет расходов, выполнение работ (услуг), результатов хозяйственно- финансовой деятельности предприятия; - Учет финансовых, расчетных и кредитных операций; - Организация и ведение кадрового учета, соблюдение штатной дисциплины; - Формирование и своевременное предоставление полной и достоверной бухгалтерской информации о деятельности управляющей компании и его имущественном положении для подготовки ежегодных отчетов по раскрытию информации на сайтах «Реформа ЖКХ», «ГИС ЖКХ», официальном интернет-сайте управляющей компании; - Обеспечение бухгалтерской отчетности, статистической отчетности, оперативных сводных отчетов, отчет во внебюджетные фонды и их своевременная сдача в установленные сроки. - Организация работы с собственниками-должниками за жилищно-коммунальные услуги. При этом судебные расходы, связанные с подачей заявлений в суд и представлением интересов Управляющей организации в суде в состав платы за услуги по управлению, не входят и подлежат взысканию с должников в пользу управляющей организации. - Ежегодный отчет перед собственниками об исполнении Договора управления в соответствии с основными условиями данного Договора. 	

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества	Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
	<p>- Раскрытие информации об управлении многоквартирным домом на соответствующих интернет-сайтах.</p> <p>- услуги по оформлению документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформлению и выдаче выписок из домовой книги, справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации, оформлению документов на выдачу паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменной фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства Российской Федерации</p> <p>Диспетчеризация</p> <p>- Организация работы аварийно-диспетчерской службы в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - прием гарантийных заявок, их проверка и передача в гарантийный отдел Застройщика; - прием письменных и устных заявок жителей по вопросам выполнения работ, оказания услуг, связанных с содержанием и ремонтом общедомового имущества, оказания платных услуг. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи; - повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома; - выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем; - принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения 	
3.	Текущий ремонт общего имущества	5,15
	<p>Текущий ремонт осуществляется на основании утвержденного общим собранием годового плана работ по текущему ремонту общего имущества. Работы непредвиденного характера (аварийные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть выполняются без соответствующего решения общего собрания. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих.</p> <p>Работы аварийного характера осуществляются на основе территориальных сметных норм и территориальных единичных расценок.</p> <p>Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации 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, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации 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, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.</p> <p>В перечень работ по ремонту жилья входят следующие виды работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома:</p> <p>По содержанию фундаментов</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы. <p>Стены и фасады</p> <ul style="list-style-type: none"> - герметизация стыков со стороны лестничных площадок; <p>Крыши</p> <ul style="list-style-type: none"> - устранение неисправностей рулонного покрытия кровли (устранение течи). Замена повреждённого покрытия вентканалов. <p>Оконные и дверные заполнения</p>	

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества	Стоимость работ и услуг на 1 кв.м. помещения в месяц, руб.
	<p>- смена и заполнение отдельных элементов и заполнений; Лестницы, балконы, козырьки над входами в подъезды - замена или восстановление отдельных участков и элементов металлических ограждений лестниц и мелкий ремонт балконов и козырьков. Внутренняя отделка - Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах. Центральное отопление - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы отопления. Водопровод и канализация - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей систем канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях. Электроснабжение и электрические устройства - установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов. Вентиляция - смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер. Указанный перечень не является полным и утверждается собранием собственников. К системам (центральное отопление, водопровод и канализация) относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке в пределах границ эксплуатационной ответственности.</p>	
4.	Коммунальные услуги на общедомовые нужды	В соответствии с нормативами, установленными Правительством ЛО
	Итого	37,36 (37,86*)

* В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская область, Всеволожский р-н, пос. Мурино, б-р Менделеева, д. 9, корп. 1, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

Перечень
коммунальных услуг, предоставляемых по Договору

№ п/п	Виды коммунальных услуг
1.	Холодное водоснабжение
2.	Горячее водоснабжение
3.	Водоотведение
4.	Электроснабжение
5.	Отопление

Предоставление коммунальных услуг осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему Законодательству и может быть изменен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская область, Всеволожский р-н, пос. Мурино, б-р Менделеева, д. 9, корп. 1, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

УТВЕРЖДЕН

решением общего собрания собственников
помещений многоквартирного дома
от «___» _____ 2023 года № _____

**Размер платы
за содержание общего имущества**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Ед.изм.	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб. в месяц)
1	¹Содержание общего имущества многоквартирного дома, в т.ч.:	за 1 кв.м. общей площади квартиры	22,05
	1.1. Содержание помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (уборка мест общего пользования)	за 1 кв.м. общей площади квартиры	3,33
	1.2. Содержание придомовой территории (земельного участка), в т.ч. контейнерной площадки	за 1 кв.м. общей площади квартиры	5,47
	1.3. Техническое обслуживание лифтов	за 1 кв.м. общей площади квартиры	3,43
	1.4. Обслуживание ТЦ (общедомовые приборы учета ХВС, ГВС, эл-ва)	за 1 кв.м. общей площади квартиры	1,52
	1.5. Содержание и ремонт АППЗ (в том числе система дымоудаления, эвакуации и пожарный водопровод)	за 1 кв.м. общей площади квартиры	0,41
	1.6. Содержание и ремонт ПЗУ	за 1 кв.м. общей площади квартиры	0,53
	1.7. Видеонаблюдение	за 1 кв.м. общей площади квартиры	0,29
	1.8. Содержание прочего общего имущества в многоквартирном доме (систем, несущих и ненесущих конструкций) ²	за 1 кв.м. общей площади квартиры	7,07
2	Услуги по управлению (в том числе услуги диспетчерской и паспортное обслуживание)	за 1 кв.м. общей площади квартиры	10,16
3	Текущий ремонт общего имущества	за 1 кв.м. общей площади квартиры	5,15
4.	Коммунальные услуги на общедомовые нужды		В соответствии с нормативами, установленными Правительством ЛО
	Итого плата за содержание и ремонт помещения:		37,36

¹ Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определен в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.

² Без учета работ и услуг, указанных в пунктах 1.1 - 1.8 настоящего Перечня.

**Управляющая организация
Генеральный директор**

_____ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская область, Всеволожский р-н, пос. Мурино, б-р Менделеева, д. 9, корп. 1, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

Границы эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственников (Пользователей) за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений.

Собственник обязан производить за свой счет текущий ремонт Помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственник вправе производить за свой счет замену санитарно-технического и другого оборудования на иное оборудование. В случае если характеристики указанного оборудования отличаются от характеристик оборудования, предусмотренного проектом, замена производится только после согласования с Управляющей организацией.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

Точкой разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и собственником помещения является точка отвода инженерных сетей Помещения от общих домовых стояков.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

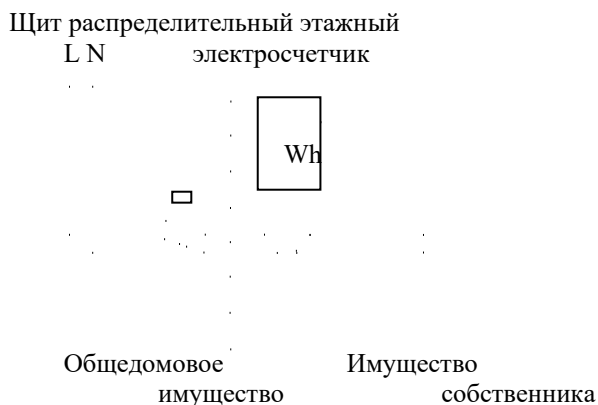
1. Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и собственником по электроснабжению помещения.

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от входного распределительного устройства и до индивидуального учета прибора электрической энергии.

Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

Граница разграничения эксплуатационной ответственности выделена на схеме № 1 пунктирной линией.

Схема № 1



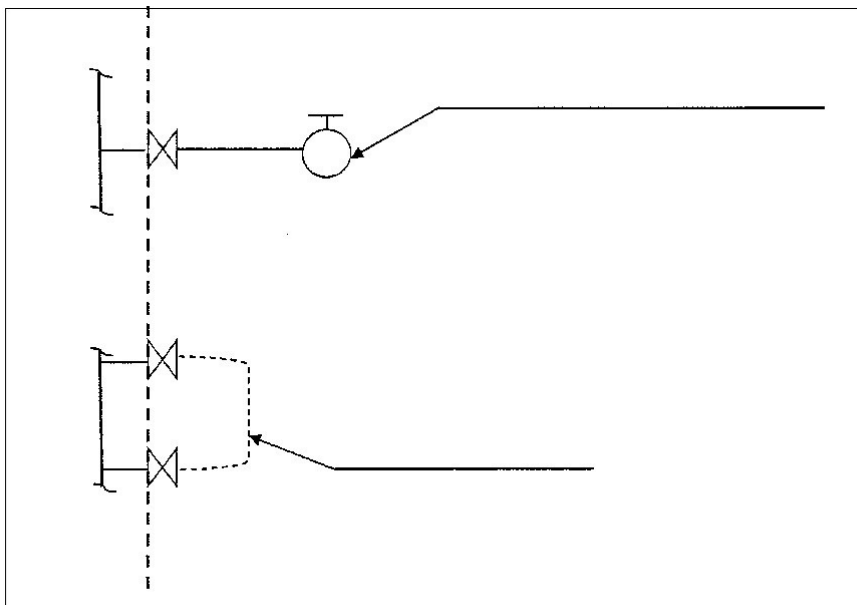
Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей организацией и Собственником

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и собственником помещения является точка первого резьбового соединения от стояка водоснабжения.

Граница разграничения выделена на схеме № 2 жирной пунктирной линией.

Стояк водоснабжения обслуживает Управляющая организация. Первый расположенный от стояка кран и всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри помещения обслуживает Собственник помещения.

Схема № 2



Граница раздела обслуживания по холодному и горячему водоснабжению между Управляющей организацией и Собственником

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние водопроводной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

1. Границей ответственности по канализации между Управляющей организацией и собственником помещения является точка присоединения отводящей трубы канализации Помещения к крестовине стояка домового водоотведения.

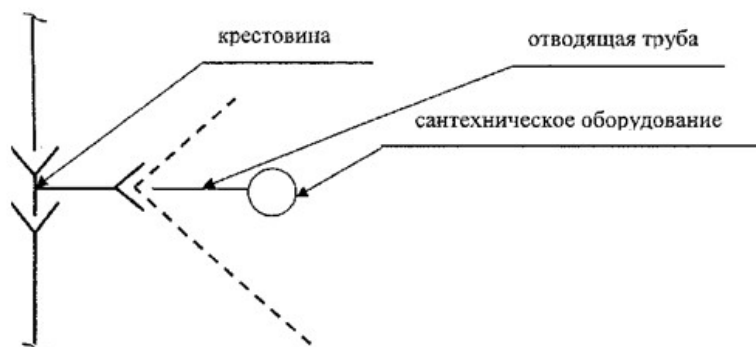
Граница разграничения выделена на схеме N 3 жирной пунктирной линией.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

Крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

стояк канализации

Схема № 3



Граница раздела обслуживания по канализации между Управляющей организацией и Собственником

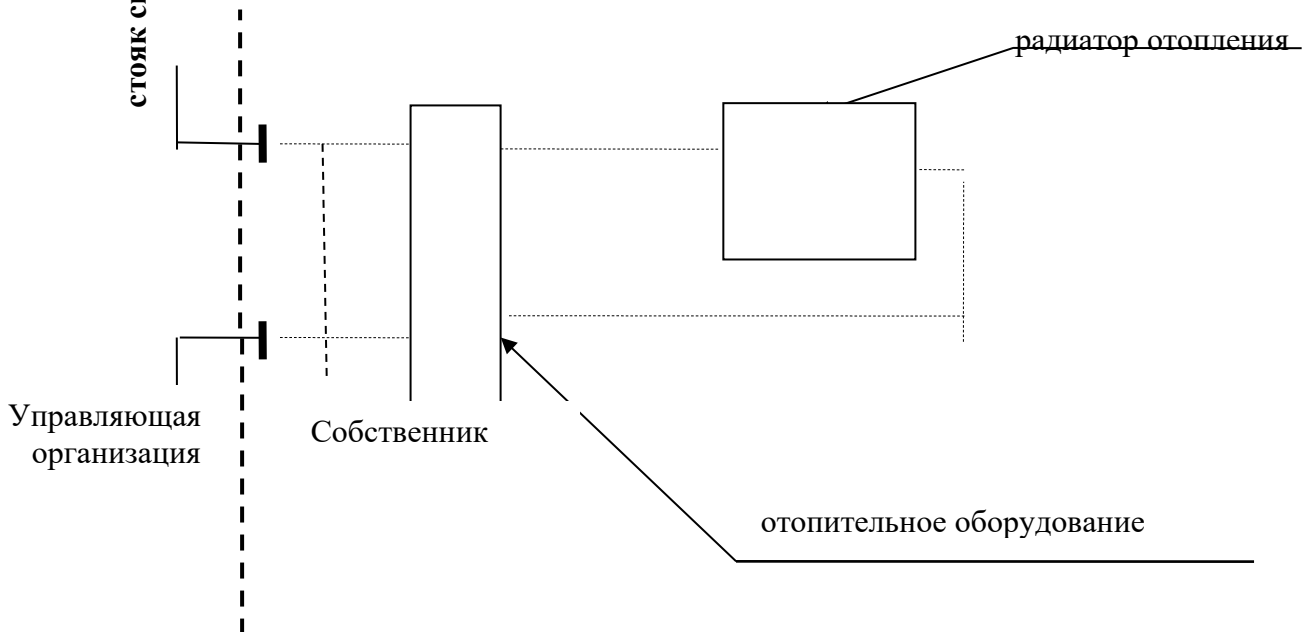
Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние канализационной разводки с сантехническим оборудованием Помещения.

Границей ответственности по отоплению между Управляющей организацией и собственником помещения является точка первого резьбового соединения на подающем и обратном трубопроводах от стояков отопления дома к радиаторам отопления помещения.

Граница разграничения выделена на схеме № 4 жирной пунктирной линией.

Стояк системы отопления обслуживает Управляющая организация. Первый расположенный от стояка кран на подающем и обратном трубопроводе, а также трубопроводную разводку системы отопления к радиаторам отопления, отопительное и отопительное оборудование внутри помещения обслуживает Собственник помещения.

Схема № 4



Граница раздела обслуживания по отоплению между Управляющей организацией и Собственником

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние трубопроводной разводки, отопительное оборудование и радиаторы отопления собственника помещения.

Управляющая организация не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры в случае их замены Собственником помещений без согласования с Управляющей организацией.

5. Границей ответственности по переговорному устройству домофона является клеммное соединение в ЩРЭ (этажном щитке).

Граница разграничения выделена на схеме № 5 жирной пунктирной линией.

Переговорное устройство домофона, устанавливаемое Собственником в Помещении, а также кабельная линия от клеммного соединения в ЩРЭ, обслуживается Собственником,

Кабельная линия в слаботочных стояках, этажные клеммные коробки, установленные в ЩРЭ обслуживает Управляющая организация.

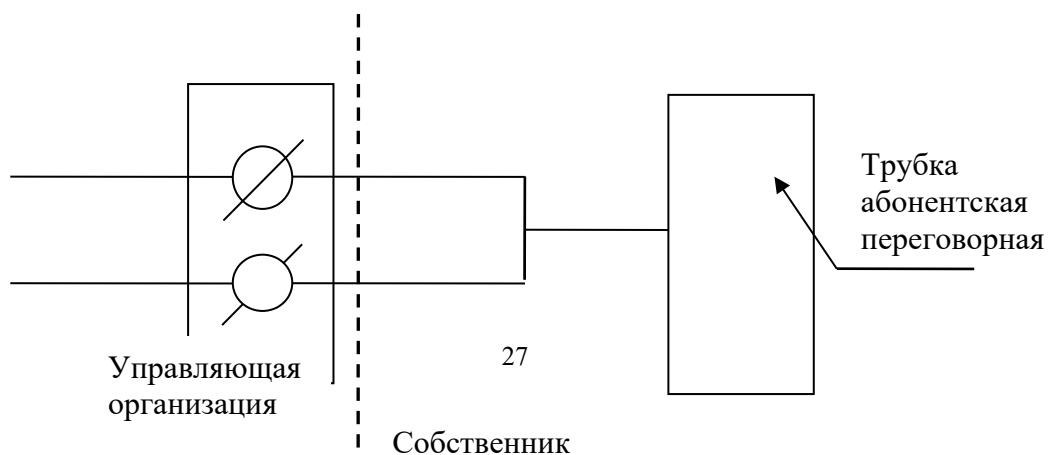


Схема № 5

Граница раздела обслуживания по переговорному устройству домофона между Управляющей организацией и собственником помещения

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская область, Всеволожский р-н, пос. Мурино, б-р Менделеева, д. 9, корп. 1, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления