

ДОГОВОР № УПРАВЛЕНИЯ ДОМАМИ ЖК «Ямбург Сити»

Общество с ограниченной ответственностью «К.О.Т.», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (УК), в лице Генерального директора Шкрума Ильи Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и граждан (граждане):

(Фамилия, имя, отчество, дата рождения (либо название юридического лица, его ИНН и ОГРН) действует на основании какого документа (свидетельство о праве собственности, договор, доверенность и др., указать реквизиты) и в интересах кого) именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору УК по заданию законных владельцев помещений в многоквартирных домах обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий в помещениях граждан, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах ЖК «Ямбург Сити», осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами, расположенными по адресу:

Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, город Кингисепп, Крикковское шоссе, дома 30,32,34

а также осуществлять деятельность по закупке и передаче коммунальных ресурсов Собственнику и лицам, которые пользуются на законных основаниях помещением (квартира) № _____

1.2. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых УК в рамках настоящего Договора, может производиться по решению Общего собрания ЖК «Ямбург Сити», с учетом предложений УК, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Состав общего имущества объекта недвижимости, передаваемого в управление УК, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

1. Цена договора определяется как:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (жилищные услуги), коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирных домах ЖК «Ямбург Сити»;

- плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (коммунальные услуги);

- плата за дополнительные услуги.

2.2. Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент утверждения Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (Приложение № 3 к настоящему Договору).

2.3. Порядок определения цены договора на первый год срока действия договора управления устанавливается Приложением №3 к договору управления согласно стоимости работ и услуг.

2.4. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (жилищные услуги) и иные услуги, определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору, на первый год действия Договора.

2.5. Стороны согласовали порядок определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, согласно которому, в случае неприятия решения (отсутствие кворума) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома по вопросу установления платы за жилищные услуги по предложению УО, размер цены (тарифов) на жилищные услуги в многоквартирном доме цены (тарифы) за указанные виды работ и услуг устанавливаются методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением размера платы за жилищные услуги, установленного уполномоченным органом государственной (муниципальной) власти субъекта Российской Федерации (Ленинградской области) в соответствии с официальными данными (тариф на жилищные услуги в многоквартирном доме не может быть ниже минимального размера тарифа на жилищные услуги, установленного уполномоченным органом государственной (муниципальной) власти субъекта Российской Федерации (Ленинградской области) в распоряжениях и иных ненормативных правовых актах), при этом оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен (тарифов) не требуется.

2.6. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится исходя из показаний приборов учета, нормативов потребления (нагрузки) и тарифов, утвержденных исполнительным органом государственной власти.

2.7. Обязанность по внесению платы по настоящему договору возникает у Собственника с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

2.8. УК ежемесячно не позднее последнего числа расчетного месяца направляет Собственнику платежный документ (квитанция, счет) на оплату услуг по настоящему Договору. Платежный документ оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. УК вправе размещать на платежных документах полезную информацию. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты услуг по настоящему Договору. В этом случае Собственник самостоятельно обращается в бухгалтерию УК за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

2.9. Собственник оплачивает услуги ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УК.

2.10. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) Собственнику является функционирование инженерных систем и коммуникаций объекта недвижимости в целом, содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение настоящего Договора, подлежат подписанию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.11. Собственник вправе требовать уменьшения размера платы за жилищные и коммунальные услуги в определенных законодательством случаях. Собственник не вправе требовать уменьшения такой платы в случае, 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.

2.12. Неиспользование Собственниками своих помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

2.13. Выполнение УК работ по договорам бытового подряда, заключенным с Владельцем, оплачивается по прейскурантам, утвержденным УК. Сумма оплаты оказанных услуг (выполненных работ) по данным договорам включается в ежемесячную квитанцию на оплату коммунальных платежей со ссылкой на соответствующий договор.

3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Предоставление Собственнику коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению в помещение и на общедомовые нужды, коммунальных услуг по водоотведению, отоплению, а также электроснабжения на общедомовые нужды (далее – коммунальные услуги), обеспечивается УК посредством заключения договоров о приобретении коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями или соглашений с застройщиком многоквартирного жилого дома.

3.2. УК приступает к предоставлению Собственнику коммунальных услуг с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

3.3. УК прекращает предоставление Собственнику коммунальных услуг с даты расторжения настоящего Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством, или с даты расторжения договора о приобретении коммунальных ресурсов.

3.4. Качество предоставляемых Собственнику коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. На момент заключения настоящего Договора техническое состояние внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

3.5. Объемы предоставления коммунальных услуг Собственнику определяются в соответствии с нормативами, показаниями общедомовых приборов учета (ОПУ) после их ввода в эксплуатацию и индивидуальных приборов учета (ИПУ).

3.6. Объем соответствующей коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, и определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса – холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии, распределяется в размере превышения над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения, и используется при расчетах размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. УК обязана:

4.1.1. Приступить к своим обязанностям по настоящему Договору с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

4.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях и функционирования организаций, расположенных в нежилых помещениях.

4.1.3. Осуществлять учет и ведение технической документации на объект недвижимости в целом, и обеспечить хранение полученной от застройщика инструкции по его эксплуатации.

4.1.4. Заключать договоры на приобретение коммунальных ресурсов, на оказание услуг со специализированными организациями.

4.1.5. Оказывать услуги и выполнять работы своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору и действующим законодательством.

4.1.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

4.1.7. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством.

4.1.8. Обеспечить бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

4.1.9. Информировать Собственника о перерывах в предоставлении коммунальных услуг в определенные Правительством РФ сроки путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, либо (в том числе) на официальном сайте УК либо (в том числе) по письменным запросам.

4.1.10. Выдавать Собственнику платежные документы, об отсутствии задолженности, при отсутствии у Собственника каких-либо задолженностей перед УК. В случае, если для подготовки запрашиваемой справки не требуется дополнительных запросов, выдавать такие справки в день обращения Собственника.

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

4.1.12. Периодически (но не чаще одного раза в 6 месяцев) осуществлять проверку правильности снятия Владельцем показаний ИПУ воды, проверку их состояния, и при необходимости выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, прием сточных вод, в порядке, установленном Правительством РФ.

4.1.13. Обеспечивать санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.14. Раскрывать информацию о своей деятельности в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации требованиями к составу информации, подлежащей раскрытию.

4.2. Собственник обязан:

4.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, Правила содержания общего имущества, Правила предоставления коммунальных услуг, иные законодательные акты, устанавливающие обязанности по соблюдению санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.2.2. Не складировать (не захламлять) вещи в лифтовых холлах, вестибюлях, в коридорах, на пожарных выходах и переходных балконах. В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Собственника, в том числе путем их выноса и утилизации. При этом Собственник предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением.

4.2.3. Своевременно вносить плату за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

4.2.4. Допускать в занимаемое помещение сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу и расположенного в принадлежащем Собственнику помещении, не препятствовать проведению ремонтных и профилактических работ на инженерных сетях. В случае возникновения аварийной ситуации на указанных сетях обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в помещение в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя. В случае такого недопущения ответственность за причиненный ущерб общему имуществу и третьим лицам возлагается на Собственника.

4.2.5. Предоставить свои контактные телефоны или телефоны иных лиц, имеющих доступ в помещения, для обеспечения доступа при возникновении аварии инженерных систем в помещении, относящихся к общему имуществу дома. В случае невыполнения Владельцем данного обязательства УК вправе при возникновении аварийной ситуации осуществить вскрытие помещения Собственника в установленном порядке при участии сотрудников правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если УК полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным. После устранения аварийной ситуации Собственник должен быть уведомлен о вскрытии по известным УК каналам связи с ним, а помещение закрыто и опечатано.

4.2.6. Представлять в адрес УК сведения о собственнике: ФИО, паспортные данные, сведения о занимаемом им помещении (площадь помещения, размер доли, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение) не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации указанных сведений уполномоченным органом государственной власти с приложением копий подтверждающих документов.

4.2.7. Соблюдать Правила содержания домашних животных, не выгуливать на газонах.

4.2.8. Соблюдать Правила пользования лифтами, размещенные в лифтовых холлах дома.

4.2.9. Соблюдать установленный режим охраны объекта недвижимости, в том числе, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, сохранность общего имущества многоквартирного дома, сообщение о выявленных фактах вандализма по отношению к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.10. За свой счет производить поверку, замену, ремонт, техническое обслуживание ИПУ.

4.2.11. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

4.2.12. Не осуществлять монтаж и демонтаж ИПУ без согласования с УК.

4.2.13. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.2.14. Не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома. Не отгораживать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, и не загромождать подходы к ним.

4.2.15. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов.

4.2.16. Не использовать мусоропроводы для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

4.2.17. Соблюдать тишину в ночное время с 22 час. 00 мин. до 08 час. 00 мин., в выходные и праздничные дни – с 08 час. 00 мин. до 12 час. 00 мин. Соблюдать следующий график проведения шумных работ, которые могут повлечь негативное воздействие шума на проживающих в МКД лиц: в будние дни – с 09 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.; в выходные и праздничные дни – с 12 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.

4.2.18. **Собственнику категорически запрещается:** производить самостоятельно или с помощью третьих лиц любые работы и вмешательство в конструкцию витражной системы остекления балконов, предназначенную для нетермоизолированной светопрозрачной комплексной (сплошной) конструкции ограждения, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, выступающих конструкций, в том числе балконных креплений, осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. В случае выявления таких фактов Собственник обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.

4.2.19. **Собственнику категорически запрещается:** сбрасывать в санитарный узел помещения мусор и отходы, засоряющие канализацию, а также сливать жидкие пищевые отходы, крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод. УК не несет ответственность за возникновение засоров в системе канализации (водоотведения) в случае засора, образовавшегося при ее ненадлежащем использовании и эксплуатации со стороны Владельцев и/или иных законных пользователей помещений, и за вред, причиненный индивидуальному имуществу Владельцев и иных законных пользователей помещений в многоквартирном доме, в следствие вышеуказанных обстоятельств.

4.2.20. **Собственнику категорически запрещается:** самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в занимаемом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте такого помещения.

4.2.21. **Собственнику категорически запрещается:** устанавливать перегородки на межквартирных и межэтажных лестничных клетках. Держать закрытыми на запорные устройства двери в лифтовые холлы, межэтажные лестницы, загромождать посторонними предметами коридоры и пути эвакуации при чрезвычайных ситуациях.

4.2.22. **Собственнику категорически запрещается:** самостоятельно калибровать запорно-балансировочный клапан в квартирном узле управления и учета тепла внутри помещения.

4.2.23. Изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома: остекление или изменение остекления балконов/лоджий, установка на фасадах многоквартирного дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада многоквартирного дома, Собственник обязан осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства Российской Федерации и только по согласованию с УК и соответствующими государственными надзорными органами по градостроительству и архитектуре.

При отсутствии указанных согласований Собственник несет полную ответственность (материальную, административную и иную ответственность) за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае наложения на УК и/или ее должностных лиц штрафов за нарушение правил изменения внешнего вида фасада многоквартирного жилого дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Собственник обязан компенсировать в полном объеме УК суммы, уплаченные последней в качестве штрафных санкций, а также затраты УК на приведение фасада многоквартирного дома в исходное состояние. При этом УК вправе осуществить демонтаж несанкционированно установленных дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома без воли Собственника, за его счет. Риск случайной гибели демонтированных несанкционированно установленных дополнительных инженерных систем и специальных устройств, принадлежащих Собственнику, несет Собственник.

4.2.24. Информировать УК:

- об изменении данных, имеющих отношение к исполнению Договора (отчуждение помещения, доли в праве собственности на помещение, перепланировка, реконструкция и т.п.), своих персональных данных (ФИО, места жительства, контактных телефонов и пр.) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня возникновения соответствующих обстоятельств с приложением копий подтверждающих

документов. За непредставление или предоставление с нарушением срока вышеуказанных сведений Собственник несет ответственность перед УК в пределах штрафа, наложенного на УК в рамках проверки соблюдения требований, предусмотренных частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано ИПУ.

4.2.25. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к объекту недвижимости территории вне специально установленных мест (на газонах, пожарных проездах, детских площадках, перед парадными входами и др.).

4.2.26. Не курить, не распивать спиртные напитки в подъездах (парадных входах), кабинах лифтов, лифтовых холлах и иных местах общего пользования.

4.2.27. Выносить бытовые отходы в определенные для этих целей места (контейнеры, баки, для мелких бытовых отходов – мусоропровод); не засорять шахту мусоропровода крупными бытовым мусором, упаковкой и другими подобными материалами, способными перекрыть ствол мусоропровода. Не оставлять (не захламлять) в холлах мусоропроводов бытовой, строительный мусор и прочие материалы.

В соответствии с п.1.3 СанПин 42-128-4690-88, утвержденных Главным государственным санитарным врачом СССР от 05.08.1988 г., отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции жилых зданий и помещений вывозить транспортом строительных организаций на специально выделенные участки за свой счет.

Вывоз строительного мусора, образованного Владельцем при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих ему помещений, может быть организован УК за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Владельцем, выполняющим ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Собственниками (Собственниками) помещений.

4.2.28. При переводе жилого помещения в нежилое, Собственник обязан предоставить в УК оформленное в установленном законом порядке свидетельство о государственной регистрации права собственности и перезаключить договор управления на нежилое помещение.

4.3. Собственник вправе:

4.3.1. Осуществлять контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

4.3.2. Требовать от УК снижения размера платы за оказанные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3.3. Требовать от УК возмещения ущерба, причиненного по вине УК в пределах границ эксплуатационной ответственности.

4.3.4. Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме с уведомлением УК в установленном законом порядке.

4.3.5. Производить авансирование оплаты услуг по настоящему договору.

4.3.6. Быть избранным в Совет многоквартирного дома (далее – Совет МКД) в установленном законом порядке.

4.3.7. Получать информацию и отчетность о деятельности УК по управлению многоквартирным домом в объемах, порядке и в сроки, определенные Правительством РФ.

4.3.8. В период с 23 по 25 число текущего месяца снимать показания ИПУ, и не позднее 26 числа данного месяца подавать показания ИПУ в УК. При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд УК не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания в многоквартирном доме, обязана провести указанную в пункте 82 Правил предоставления коммунальных услуг проверку и снять показания прибора учета.

4.4. УК вправе:

4.4.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Владельцем обязательств по платежам или из-за невыполнения им иных условий Договора.

4.4.2. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в помещении Собственника при нарушении технических регламентов проведения таких работ.

4.4.3. Оказывать Собственнику иные услуги, не входящие в установленный Приложением № 1 к Договору перечень, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.

4.4.4. Исчислять размер платежей за коммунальные услуги за расчетный период исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям ИПУ за период не менее 6 месяцев (для отопления – исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления в случаях, когда в соответствии нормами действующего законодательства при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета), а если период работы составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода в случаях, когда в соответствии с нормами действующего законодательства при определении размера платы за отопление используются показания индивидуального или общего (квартирного) прибора учета) в случаях:

а) выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) непредставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные п. 4.3.8 настоящего Договора, - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд;

в) не допуска Владельцем помещения представителей УК в занимаемое помещение для проверки состояния ИПУ и достоверности их показаний в заранее согласованное время - начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с подпунктом «е», «д» пункта 85 настоящих Правил предоставления коммунальных услуг, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.4.5. Перераспределять денежные средства, полученные за жилищные (жилищно-эксплуатационные) услуги (за содержание жилого/нежилого помещения), в случае наступления такой необходимости с целью надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

4.4.6. Требовать от Собственника внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности измерений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Собственнику оплату по поверке ИПУ.

4.4.7. Распоряжаться общедолевой собственностью в пределах, установленных законодательством и решениями общего собрания в многоквартирном доме. Полученные средства направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением многоквартирного дома.

4.4.8. УК вправе принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме только после согласования с Советом МКД, в том числе о заключении договоров на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений, определённых УК, на установку (размещение) и эксплуатацию рекламных конструкций, информационных вывесок и иных объектов размещения, а также договоров по использованию земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Назначить УК лицом, уполномоченным на заключение таких договоров от имени собственников жилых/нежилых помещений. Определить следующий порядок расходования доходов от заключения соответствующих договоров: 80 (восемьдесят) % направлять на цели в соответствии с решениями действующего совета МКД и/или решениями собственников помещений, принятыми в установленном законом порядке; 20 (двадцать) % определить, как вознаграждение УК за организацию процесса использования общего имущества собственников помещений третьими лицами.

4.4.9. Оказывать помощь в проведении общего собрания в многоквартирном доме инициатору собрания в установленном законом порядке.

4.4.10. Использовать для связи с Владельцем электронную почту, мобильный и стационарный телефоны, с целью решения текущих вопросов.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

5.1. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты, и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УК своих обязательств, с уведомлением УК о проведении такого собрания в установленном порядке;
- обращения в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения настоящего Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила 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, утвержденную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

5.3. В случаях, указанных в п. 6.2 настоящего Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Стороны по настоящему Договору либо третьим лицам (в том числе иным Собственникам помещений), составляется Акт.

5.4. Акт может быть составлен на специально разработанном УК бланке либо обычным рукописным способом.

5.5. Если иное не установлено законодательством РФ, Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая Собственника (либо его представителя), представителя УК, свидетелей, и других незаинтересованных лиц. В случае необходимости в состав такой комиссии может быть включен Председатель (либо определенное им лицо из числа членов) Совета МКД.

5.7. При несогласии с актом любой из членов комиссии вправе указать в нем свое мнение, возражение.

5.8. Акт составляется в двух экземплярах, второй экземпляр вручается Собственнику под роспись. Акт может быть составлен также в одном экземпляре, но при этом Собственнику должна быть выдана его заверенная копия с отметкой: «Оригинал на хранении в УК». Такая копия имеет равную силу с оригиналом, и выдается при обращении Собственника не позднее дня, следующего за днем его обращения.

5.9. Акт, составленный в соответствии с правилами настоящего раздела, будет являться основанием для принятия мер к устранению нарушений какой-либо из Сторон условий Договора, предъявления претензии о возмещении ущерба.

5.10. Приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется в следующем порядке:

Не позднее второго квартала года, следующего за отчетным, Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, вручается под роспись или направляется заказным письмом председателю Совета дома для подписания, а если в многоквартирном жилом доме нет Совета дома, управляющая организация размещает Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ на своем сайте.

В случае если, в течение 10 календарных дней с даты направления акта выполненных работ (оказанных услуг) председателю Совета дома или размещения его на сайте, не поступит мотивированный отказ (возражения) в адрес управляющей организации, акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ подписывается управляющей организацией в одностороннем порядке, имеет силу двустороннего, считается принятым и подписанным без замечаний, работы (услуги) выполненными (оказанными) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

5.11. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы УК 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 направляется на перерасчет размера платы Собственника за полученные услуги и не является прибылью УК. за вычетом части средств из этой экономии, которую УК должна направить на устранение недостатков по выявленным и подтвержденным работам и услугам, выполненным и оказанным с ненадлежащим качеством, в следующем календарном году.

6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

6.1. В письменном обращении Собственник указывает свою фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.

6.2. В обращении, поступившем в форме электронного документа, Собственник в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество, адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.

6.3. УК обязана вести учет обращений владельцев помещений, принимать соответствующие меры. Не позднее установленного законом и настоящим Договором срока со дня получения обращения информировать Собственника о решении или о принятых мерах.

6.4. В случае, если для рассмотрения обращения Собственника необходим запрос дополнительных документов и материалов, срок рассмотрения такого обращения может быть продлен.

6.5. УК вправе не давать ответ на обращение Собственника по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и реквизиты, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения.

6.6. В случае, если в обращении Собственника содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, УК вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Владелльцем по данному вопросу. О данном решении Собственник должен быть уведомлен.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. УК освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Владелльцем в своем помещении.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, распространяет свое действие на отношения, возникшие с даты передачи Собственнику жилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, и действует в течение 5 (пяти) лет.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

8.3. Досрочное прекращение Договора возможно в случаях и в порядке, установленных законом.

8.4. За 30 (Тридцать) дней до прекращения Договора УК обязана передать всю имеющуюся документацию на объект недвижимости вновь выбранной УК, ТСЖ, либо собственнику (в случае принятия решения о непосредственном управлении собственниками объектом недвижимости).

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Отношения Сторон по настоящему Договору продолжают действовать после регистрации Владелльцем права собственности на помещение.

9.2. Обязательства Сторон по настоящему Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (войны, стихийные бедствия, блокады, забастовки, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору) УК выполняет те работы и оказывает те услуги, предусмотренные настоящим Договором, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственнику счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. При переходе права собственности на указанное в п. 1.1. помещение, новый Собственник становится правопреемником прежнего Собственника в части перехода на него прав и обязанностей по настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Собственник при отчуждении помещения обязан проинформировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До возникновения права собственности на помещение, обязанность по оплате услуг сохраняется за Владелльцем.

9.4. Стороны признают юридическую силу документов, полученных посредством электронной почты, факсимильной связи, а также подписанных при заключении с использованием факсимиле подписи.

9.5. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия, споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения многоквартирного дома, помещение в котором принадлежит Собственнику, согласно п. 1.1. настоящего Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах. Один экземпляр хранится у Собственника, другой в УК.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

10.1. Приложение № 1: Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества.

10.2. Приложение № 2: Состав общего имущества.

10.3. Приложение № 3: Тарифное соглашение.

10.4. Приложение № 5: Согласие на обработку персональных данных Собственника.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО «К.О.Т.»

Юридический адрес:

Генеральный директор ООО «К.О.Т.»

_____ Шкрум И.В.

М.П.

«Собственник»:

Фамилия, имя, отчество Собственника (полностью):

Данные документа, удостоверяющего личность:

вид _____

серия _____ номер _____, кем и когда выдан _____

_____ / _____ /

(подпись)

(расшифровка)

1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Дератизация и дезинсекция.

Работы по дератизации и дезинсекции производятся ежемесячно с целью обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, исключения опасного и вредного воздействия грызунов и бытовых насекомых на организм человека.

1.2. Демеркуризация ламп.

Демеркуризация (утилизация) отработанных ламп производится по мере необходимости.

1.3. Обслуживание диспетчерских систем.

Обслуживание диспетчерских систем включает в себя:

№	Наименование работ	Периодичность выполнения
1	Внешний осмотр составных частей установки (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфов сигнализации и др. средств) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочность креплений и т.п.	Ежемесячно
2	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой сигнализации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе	Ежемесячно
3	Мониторинг функционирования линейного оборудования	Ежемесячно
4	Внешний осмотр на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочность креплений	Ежемесячно
5	Контроль основного и резервного источников питания, проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	Ежемесячно
6	Проверка работоспособности составных частей установки (приемно-контрольного устройства, целостность шлейфов ПС, ГГС, ТУ и т.п.)	Ежемесячно
7	Профилактические работы	Ежемесячно
8	Проверка работоспособности ПК в помещении диспетчера	Еженедельно
9	Проверка работоспособности установки	Ежемесячно
10	Удаление пыли, протяжка разъемных соединений	2 раза в год
11	Проверка ПО на наличие вирусов и сторонних программ	2 раза в год
12	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	Ежегодно
13	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года

1.4. Техническое обслуживание ИТП, водомерных узлов, насосных станций ХВС, ПНС и циркуляционных насосов.

1.4.1. Обслуживание котельной и ИТП включает в себя:

№	Наименование работ	Периодичность выполнения
1	Осмотр ИТП с записью в оперативном журнале (проверяется на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции)	1 раз в неделю
2	Осмотр входных задвижек, входных и выходных коллекторов ИТП	1 раз в неделю
3	Проверка автоматического включения насосов.	1 раз в месяц
4	Внешний осмотр составных частей системы автоматического регулирования: электрической части щита управления исполнительных устройств, приемно-контрольных приборов на отсутствие повреждений, коррозии, грязи. Осмотр прочности креплений, наличия пломб на приборах.	1 раз в месяц
5	Контроль давления в системах отопления и горячего водоснабжения, расхода теплоносителя на подпитку системы отопления, рабочего положения запорной арматуры и исполнительных механизмов.	1 раз в неделю
6	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, световой индикации электрооборудования.	1 раз в неделю
7	Проведение анализа работоспособности оборудования, входящего в состав ИТП, а при необходимости выдача рекомендаций Заказчику по оптимизации режимов теплоснабжения.	1 раз в месяц
8	Осмотр наиболее ответственных элементов системы отопления и трубопроводов ГВС: - теплообменных аппаратов - предохранительных клапанов - насосов и связанного с ними оборудования. - запорной арматуры - контрольно- измерительных приборов - автоматических устройств.	1 раз в неделю
9	Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха.	1 раз в неделю
10	Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода».	1 раз в месяц
11	Проверка исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов.	1 раз в месяц
12	Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров отопления и ГВС	1 раз в месяц
13	Удаление воздуха из системы отопления согласно инструкции по эксплуатации. Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановительного характера: регулирование и наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов в ИТП, замена термометров, манометров.	По мере необходимости
14	Очистка наружных поверхностей приборов в ИТП от пыли и грязи.	1 раз в месяц

15	Промывка фильтров в ИТП. Сроки промывки фильтров (грязевиков) устанавливаются в зависимости от степени загрязнения, которая определяется по разности показаний манометров до и после грязевика	По мере необходимости
16	Настройка регуляторов подпора, давления, перепада давления в период периодического протапливания в ИТП	По мере необходимости
17	Замена уплотняющих прокладок фланцевых соединений в ИТП	По мере необходимости
18	Ремонт или замена оборудования ИТП	По мере необходимости
19	Подготовка оборудования ИТП к отопительному сезону. Предъявление контролирующим органам. Проведение гидравлических испытаний оборудования ИТП от входных задвижек до выходных задвижек в дом. Проверка и настройка предохранительного клапана на требуемое значение по давлению срабатывания.	1 раз в год
20	Проведение тестирования, профилактических, ремонтных работ электрооборудования щитов управления и автоматики.	1 раз в месяц
21	При обнаружении неисправности или отказа оборудования котельной, осуществление всех необходимых мер для восстановления его работоспособности на месте, либо демонтаж его для ремонта на заводе изготовителе или организации, имеющей право и лицензию на проведение ремонта данного типа оборудования.	По необходимости
22	Производство корректировок отчетных форм базы данных ИТП и модернизацию алгоритмов вычислений в соответствии с новыми нормативными документами.	По необходимости
24	Промывка теплообменников ГВС и С/О	2 раз в год

1.4.2. Обслуживание водомерных узлов включает в себя и насосных станций ХВС, ПНС и циркуляционных насосов:

№	Наименование работ	Периодичность выполнения
1	Периодический осмотр оборудования проверка и анализ режимов работы	4 раза в месяц
2	Профилактические работы	2 раза в месяц
3	Ремонт, обеспечивающий бесперебойную работу приборов, согласно заводским инструкциям	по необходимости
4	Чистка фильтров	по необходимости

1.5. Подготовка домов к сезонной эксплуатации.

1.5.1. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период
Работы по подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период включают в себя:

- укрепление водосточных труб, колен и воронок (в случае необходимости);
- расконсервирование и ремонт поливочной системы;
- консервация системы центрального отопления;
- устройство дополнительной сети поливочных систем (в случае необходимости).

1.5.2. Работы, выполняемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период
Работы по подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период включают в себя:

- восстановление заполнения оконных и дверных проемов;
- утепление оконных проемов в местах общего пользования;
- регулировка устройств самозапираания дверей;
- утепление трубопроводов;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
- ремонт, регулировка и промывка систем отопления;
- консервация поливочных систем;
- проверка состояния и закрытие продухов в цоколях зданий.

1.6. Технические осмотры, проведение профилактических работ.

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Проводятся плановые и внеочередные ТО.

Плановые осмотры проводятся:

общие - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

частичные - предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений

Периодичность частичных осмотров элементов и помещений здания

№	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	1 раз
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования.	12 раз
3	Полivочные наружные устройства (краны, разводка).	1 раз
4	Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	1 раз
5	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз
6	Осмотр электрической сети на техническом и цокольном этажах, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	2 раза
7	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (стартеров)	12 раз
8	Осмотр ГРЩ	2 раза

9	Осмотр систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	2 раза
10	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза

В процессе осмотров производится:

- устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и канализации оборудования общего пользования дома. Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов;
- устранение незначительных неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов отопительных приборов;
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- прочистка канализационного лежачка (в случае необходимости);
- контроль работы оборудования, настройка и регулировка параметров оборудования;
- профилактические работы

При отсутствии допуска в квартиры во время осмотров системы отопления уведомление получает также Собственник, проживающий под квартирой, в которую не получен допуск.

1.7. Аварийное обслуживание.

Перечень работ, выполняемых аварийно-ремонтной службой:

а) водопровод и канализация:

- Отключение аварийного участка трубопровода;
- Замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- Ликвидация засора канализации внутри строения;
- Ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца;
- Устранение течи из вентиля;

б) отопление, горячее водоснабжение:

- Ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- Ликвидация течи;
- Замена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- Регулировка РТ в котельной здания;
- Устранение воздушных пробок в системе отопления здания;

в) электроснабжение:

- Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети;
- Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных;
- Ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- Замена плавких вставок в электрощитах;
- Устранение причин возникновения короткого замыкания в сети;
- Восстановление целостности крепления нулевого рабочего и нулевого защитного проводников;
- Переключение на резервный кабельный ввод;
- Восстановление подачи электроэнергии в помещения здания.

1.8. Уборка лестничных клеток.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток.

№	Вид работ	Периодичность выполнения
1	Влажное подметание лестничных площадок, маршей, лифтовых и квартирных холлов выше 2-го этажа	1 раз в неделю
2	Мытье лестничных площадок и маршей, лифтовых и квартирных холлов 1-х этажей	Ежедневно
3	Мытье лестничных площадок, маршей, лифтовых и квартирных холлов выше 2-го этажа	1 раз в неделю
4	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	До 2-х раз в месяц
6	Мытье окон	2 раза в год
7	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю
8	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	2 раза в год
9	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
10	Уборка технических помещений	1 раз в год
11	Уборка подвальных и чердачных помещений	2 раза в год
12	Вывоз КГМ и ТБО из мест общего пользования	По мере необходимости
13	Уборка крыш от мусора и удаление поросли	По мере необходимости
14	Очистка козырьков от снега	По мере необходимости

15	Очистка водосточных труб и фасадов от «самоклея»	По мере необходимости
16	Мытье фасадов (до 2 этажа)	1 раз в год

1.9. Прочие работы, относящиеся к содержанию и текущему ремонту, выполняемые по мере необходимости.

Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки.

Стены и фасады.

Заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт и окраска фасада.

Перекрытия.

Заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

Кровли.

Замена водосточных труб;

ремонт гидроизоляции и отдельных элементов кровли.

Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек.

Отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки.

Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

Внешнее благоустройство.

Ремонт, восстановление, устройство (обустройство) участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, малых архитектурных форм (бордюров, урн, скамеек, газонных ограждений, лежачих полицейских, спортивных и детских площадок, и т.п.).

2. **Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка.**

Периодичность уборки тротуаров устанавливается в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам отдельно для летней и зимней уборки. Очистка тротуаров и проездов во время снегопада начинается с окончанием снегопада и завершается не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

№	Вид работ	Периодичность
Уборка территории в холодный период (с 16.10 по 15.04)		
1	Подметание свежеснегавпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов	1 раз в сутки
2	Механизованная уборка проезжих частей внутри территории жилого комплекса, огражденного забором	по мере выпадения снега
3	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя выше 2 см с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов	1 раз в сутки
4	Посыпка территории противогололедными материалами (материалы Заказчика)	1 раз в сутки
4	Очистка тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда	1 раз в сутки
6	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
7	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки
8	Промывка урн	1 раз в месяц
9	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период
10	Уборка контейнерных площадок	4 раза в сутки

11	Сдвигание свежевыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов в дни сильных снегопадов	до 3-х раз в сутки
Уборка территории в теплый период (с 16.04 по 15.10)		
1	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками	1 раз в сутки
2	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки
3	Промывка урн	2 раза в месяц
4	Уборка газонов	1 раз в сутки
5	Выкашивание газонов	По заявке
6	Поливка газонов и зеленых насаждений	По заявке
7	Протирка указателей	5 раз в сезон
8	Уборка контейнерных площадок	4 раза в сутки
9	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2-ое суток
10	Окраска решетчатых ограждений, ворот, оград, урн	1 раз в сезон
11	Стрижка, прополка и подвязка кустов и деревьев, окрашивание стволов деревьев	По мере необходимости

3. Содержание и ремонт КД и ВВГ

Техническое обслуживание систем контроля доступа и видеонаблюдения проводится с целью поддержания работоспособного состояния систем в процессе эксплуатации путем периодического проведения работ по профилактике, контроля технического состояния и устранения характерных неисправностей, определенных эксплуатационной документацией и типовыми технологическими процессами технического обслуживания

- устранение обрывов кабельных трасс питания оборудования;
- устранение неисправность замка (в т.ч. постоянно открытая дверь, невозможность открытия двери подъезда);
- устранение неисправностей блоков питания, кнопки выхода, считывателя ключей;
- устранение неисправность дверного доводчика;
- устранение неисправность блока вызова (в т.ч. отсутствие звукового оповещения открытия замка, подачи вызывного сигнала, слабая слышимость от блока вызова, неисправность ламп индикации блока вызова);
- устранение неисправность связи абонент-ПЗУ (при наличии, в т.ч. отсутствие приема вызывного сигнала; невозможность ведения разговора; невозможность открытия двери);
- устранение неисправность системы видеонаблюдения (при наличии, в т.ч. видеокамер, контрольных мониторов и видеорегистраторов);
- устранение провисание кабеля; отсутствие информационных этикеток;

4. Эксплуатация общедомовых приборов учета.

4.1. Перечень работ по комплексному обслуживанию оборудования УУТЭ ГВС

№	Наименование работ	Периодичность
1	Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов и приборов учета	2 раза в месяц
2	Периодический осмотр оборудования проверка и анализ режимов работы	4 раза в месяц
3	Профилактические работы. Очистка, промывка приборов (расходомеров)	2 раза в месяц
4	Настройка приборов автоматического регулирования, КИП	4 раза в месяц
5	Настройка гидравлических и тепловых режимов работы УУТЭ ГВС	2 раза в месяц
6	Техническое обслуживание, поверка и ремонт, обеспечивающий бесперебойную работу приборов, согласно заводским инструкциям	4 раза в месяц

4.2. Перечень работ по комплексному обслуживанию оборудования УУТЭ СО

№	Наименование работ	Периодичность
1	Снятие показаний с контрольно-измерительных приборов и приборов учета	2 раза в месяц
2	Периодический осмотр оборудования проверка и анализ режимов работы	4 раза в месяц
3	Профилактические работы. Очистка, промывка приборов (расходомеров)	2 раза в месяц
4	Настройка оборудования систем теплоснабжения, приборов автоматического регулирования, КИП	4 раза в месяц

5	Регулировка расхода теплоносителя (тепловых потоков) по системам потребления в соответствии с расчетными нагрузками.	4 раза в месяц
6	Настройка гидравлических и тепловых режимов работы УУТЭ	2 раза в месяц
7	Техническое обслуживание, поверка и ремонт, обеспечивающий бесперебойную работу приборов, согласно заводским инструкциям	4 раза в месяц
8	Настройка режимов работы теплоснабжения всех систем	4 раза в месяц
9	Составление отчета о теплоснабжении	1 раз в месяц

5. Содержание и ремонт лифтов.

Содержание и ремонт лифтов включает в себя:

№	Виды периодических осмотров и текущих ремонтов	Периодичность
1	ЕТО - ежесуточный осмотр (проводится на лифтах, которые не оборудованы устройствами автоматического контроля, выключателей ДК и ДШ)	ежедневно
2	ТР - месячный (проводится на всех типах лифтов)	12 раз в год
3	ТР-1 - кварталный (проводится на всех типах лифтов)	4 раза в год
4	ТР-2 - полугодовой (проводится на всех типах лифтов)	2 раза в год
5	ТР-3 - годовой (проводится на всех типах лифтов)	1 раз в год
6	Ежегодное техническое освидетельствование лифтов	1 раз в год

«УК»:

Подпись, М.П:

«Собственник»

Подпись:

_____/

**СОСТАВ
общего имущества объекта недвижимости
(многоквартирного дома)**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

а) **помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме** (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) **крыши;**

в) **ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома** (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) **ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения** (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции (в том числе витражная конструкция));

д) **механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);**

е) **земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;**

ж) **иные объекты**, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения**, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Полотенцесушители **не являются** общим имуществом владельцев помещений в многоквартирном доме.

В состав общего имущества включается **внутридомовая инженерная система водоотведения**, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается **внутридомовая система электроснабжения**, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав общего имущества может быть изменен только по решению Общего собрания в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

№ п/п	Наименование услуги	Тариф для собственников помещений			
		руб./м ² * в мес.			
Жилищно-эксплуатационные услуги для жилых и нежилых помещений					
1	Услуги по управлению Многоквартирным домом	6,60			
2	Санитарное содержание мест общего пользования дома	5,43			
3	Санитарное содержание придомовой территории в зимний период	5,12			
4	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов Многоквартирного дома	1,10			
5	Прочие работы по техническому обслуживанию	10,42			
6	Работы по текущему ремонту Многоквартирного дома	7,12			
	ИТОГО:	35,79			
Нормативы потребления коммунальных услуг					
№ п/п	Наименование услуги	В жилых помещениях МКД		На общедомовые нужды в МКД	
		Норматив	Ед.изм.	Норматив	Ед.изм.
1	Холодное водоснабжение <3>, <4>, <5>	4,90	м ³ /чел. в мес.	0,055	м ³ /м ² ** в мес.
2	Горячее водоснабжение <3>, <4>, <5>	3,48	м ³ /чел. в мес.	0,034	м ³ /м ² ** в мес.
3	Водоотведение ХВС и ГВС <3>, <4>	8,38	м ³ /чел. в мес.	-	-
4	Теплоснабжение <3>, <6>	0,0169	Гкал/м ² *	-	-
5	Электроснабжение МОП и силовой энергии лифтов <3>, <7>	-	-	0,94	кВт·ч/м ² **

Примечания:

1. Условные обозначения:

МКД - многоквартирный дом

* - общая площадь жилого помещения

** - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

2. После ввода в эксплуатацию ОПУ тепловой энергии, стоимость горячего водоснабжения будет рассчитываться в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. (п.54, формула 20)

3. Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению, предоставленную на индивидуальные нужды, определяется по переданным показаниям индивидуальных приборов учета (после ввода приборов учета в эксплуатацию), в ином случае в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4. Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и горячему водоснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, определяется по нормативу до ввода общедомовых приборов учета (ОПУ) в эксплуатацию, по показаниям ОПУ - после ввода и принятия в учет ОПУ.

5. Размер платы за коммунальную услугу по теплоснабжению определяется по нормативу до ввода ОПУ в эксплуатацию, по показаниям ОПУ - после ввода и принятия в учет ОПУ с учетом показаний распределителей тепловой энергии (при наличии) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

6. Размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную на общедомовые нужды, определяется по нормативу до ввода общедомовых приборов учета (ОПУ) в эксплуатацию, по показаниям ОПУ - после ввода и принятия в учет ОПУ.

7. Размер платы за коммунальную услугу «обращение с ТКО» определяется региональным оператором по обращению с отходами в Ленинградской области.

8. Размер платы за коммунальные услуги определяется комитетом по тарифам Ленинградской области.

«УК»:

Подпись, М.П:

«Собственник»

Подпись:

СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных

В целях соблюдения Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных», Собственник(цы) помещения (жилого помещения) подтверждаю(-ет) свое согласие на обработку УК ниже перечисленных персональных данных для:

- 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания;
- 2) выполнения своих обязательств по Договору управления, закупке и передаче коммунальных ресурсов, предоставлению иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов;
- 3) для осуществления своих прав и законных интересов с целью исполнения должниками обязательств по соответствующему договору по возврату просроченной задолженности.

Персональные данные владельцев, членов их семьи и иных лиц включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, пол, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства и места пребывания, данные о членах семьи, данные о документах, дающих право владения помещением (жилым помещением) и/или проживания в жилом помещении Собственника(ев), членов его семьи и иных лиц (свидетельство о государственной регистрации права, договор найма, аренды, безвозмездного пользования и др.), контактные телефоны, адрес электронной почты (при наличии).

Согласие на обработку персональных данных дано свободно, волей и в интересе Собственника и членов его семьи.

Для подтверждения достоверности персональных данных в течение 3 дней с момента подписания Договора управления, Собственник обязуется предоставить в УК копии подтверждающих документов. Собственник, члены его семьи предоставляют УК право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в соответствии с законодательством РФ. УК вправе обрабатывать персональные данные посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных УК, органов миграционного учета, правоохранительных и иных государственных органов.

УК имеет право во исполнение своих обязательств по Договору передавать персональные данные в органы миграционного учета и иные государственные (в т.ч. правоохранительные) органы, получать от указанных органов необходимые данные, при этом УК обязуется обеспечивать безопасность персональных данных при их обработке и предотвращать их разглашение. Передача персональных данных иным лицам или иное их разглашение может осуществляться только с письменного согласия Собственника(ев) или иных уполномоченных им (ими) лиц, а также для осуществления своих прав и законных интересов УК с целью исполнения должниками обязательств по соответствующему договору по возврату просроченной задолженности без их согласия.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора управления, с возможностью его пролонгации на условиях, предусмотренных данным договором.

«УК»:
Подпись, М.П:

«Собственник»
Подпись:

_____ /