

Приложение №6 к протоколу №1/2025 от 22.08.2025
общего собрания собственников помещений многоквартирного дома
по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского, д. 8, стр. 1

ДОГОВОР № 1718
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

« 22 » 08 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива», в лице генерального директора Берзеговой Яны Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственник жилого (нежилого) помещения № _____, общей площадью _____ кв.м, (ФИО или наименование юридического лица/ИНН) _____, действующий (ая) на основании документа, подтверждающего право собственности № _____, от « _____ » _____ 20 _____ г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – «Договор»), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского, дом 8, строение 1.

1. Общие положения.

1.1. При исполнении и толковании настоящего Договора Стороны используют следующие термины:

Понятия «Собственник»; «Управляющая организация»; «Общее имущество в многоквартирном доме», «Совет многоквартирного дома» употребляются в настоящем договоре в значении, определенном Жилищным кодексом Российской Федерации.

Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего Договора указанные лица именуются пользователями помещений.

«Лицевой счет дома» (финансовый лицевой счет) - аналитический регистр в системе учета Управляющей организации, предназначенный для отражения в учете Управляющей организации операций по движению финансовых средств, перечисляемых собственниками по статье «Дополнительные работы и услуги», а также дополнительных доходов от использования общего имущества дома.

«Содержание и техническое обслуживание общего имущества» -

- проведение технических осмотров и профилактического ремонта инженерных систем ГВС и отопления, ХВС и водоотведения, электроснабжения, иного оборудования, конструктивных элементов, элементов благоустройства, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, устранение аварийных ситуаций;
- подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- содержание помещений общего пользования;
- содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- управление многоквартирным домом;
- выполнение работ и оказание услуг, предусмотренных Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленном Правительством РФ, в порядке, предусмотренном Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- иные работы и услуги, которые определены Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

«Дополнительные работы и услуги» - накопительная статья на финансирование дополнительных работ и услуг, не входящих в тариф по «Содержанию и техническому обслуживанию общего имущества». Тариф по статье «Дополнительные работы и услуги» устанавливается решением общего собрания собственников многоквартирного дома отдельно.

1.2. Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

1.3. Договор заключается Сторонами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации (протокол № 1/2025 от 22.08.2025).

1.4. Целью осуществления действий по управлению многоквартирным домом является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, обеспечение условий для решения вопросов пользования, создания, содержания, сохранения общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение нормативных условий проживания граждан в многоквартирном доме;

1.5. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

2. Предмет договора.

2.1. Настоящий Договор регулирует взаимоотношения Сторон по надлежащему предоставлению коммунальных услуг, содержанию и техническому обслуживанию, и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме), в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, и границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 1 в соответствии с техническим паспортом на дом, сведениями государственного земельного кадастрового учета. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности могут быть изменены на общем собрании Собственников и по результатам межевания земель органами местного самоуправления.

2.4. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания гражданам и пользования жилыми/нежилыми помещениями владельцам жилых/нежилых помещений путем оказания услуг по управлению согласно перечню, приведенному в Приложении № 2 к настоящему договору. Если указанный перечень не соответствует Минимальному перечню, установленному Правительством РФ, Управляющая организация руководствуется Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленном Правительством РФ. Изменения в указанный перечень работ, услуг в большем объеме, чем предусмотрено Минимальным перечнем и Приложением №2, вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору - по решению собственников на общем собрании.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

2.5. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.6. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, в интересах Собственников помещений в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются в порядке, установленном ЖК

РФ.

2.7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору определяется разделом 6 настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом, в сроки, предусмотренные п. 2.4. настоящего Договора.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также членам семьи Собственника, арендаторам, иным законным пользователям помещений Собственника в Многоквартирном доме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вред их имуществу, в том числе:

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

Управляющая организация обязуется заключить договоры на приобретение коммунальных ресурсов и водоотведение с ресурсоснабжающими организациями, а также осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем, объемом услуг/работ и условиями их выполнения, установленными в настоящем Договоре, и в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

3.1.5. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.6. Осуществлять контроль за качеством технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.9. Обеспечить своевременное (за 5-10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также незамедлительно - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения соответствующей информации следующими способами:

- а) в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ);
- б) на доске (ах) объявлений многоквартирного жилого дома;
- в) прочими не формальными способами (включая чаты/группы/каналы собственников в сети интернет - при наличии таковых).

3.1.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома по настоящему договору.

3.1.11. Рассматривать жалобы, заявления и предложения пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и техническому обслуживанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и давать по ним полные и исчерпывающие ответы, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков, в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.12. Предоставлять собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается:

- а) на официальном сайте Управляющей компании uk-perspective@mail.ru;
- б) в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) <https://dom.gosuslugi.ru>;

3.1.13. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора, путем размещения информации:

- а) на официальном сайте Управляющей компании uk-perspective@mail.ru;
- б) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома;
- в) в представительстве Управляющей компании в многоквартирном доме.

3.1.14. Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством РФ, путем размещения информации:

- а) на официальном сайте Управляющей компании uk-perspective@mail.ru;
- б) на доске (ах) объявлений в подъездах многоквартирного жилого дома.

3.1.15. Организовывать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором на условиях и в порядке, установленных законодательством (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

3.1.16. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.17. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом собственников многоквартирного дома без письменного согласования Совета многоквартирного дома, наделенного соответствующим решением общим собранием собственников.

3.1.18. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.19. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за коммунальные услуги, жилое помещение, в том числе путем обращения в судебные органы с отнесением расходов на ответчика.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

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

3.2.5. По решению общего собрания Собственников или по письменному согласованию Совета многоквартирного дома, наделенного соответствующим решением общим собранием собственников, сдавать в аренду помещения, являющиеся частями общего имущества многоквартирного дома, передавать право на размещение рекламу на наружных стенах жилого дома третьим лицам. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений, размещения рекламных конструкций направлять на ремонт, обслуживание и благоустройство многоквартирного дома.

3.2.6. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.7. Требовать от Собственников оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а также в случаях, установленных

Федеральными законами и Договором неустоек (штрафов, пеней).

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое собственником жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время, с уведомлением в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.9. Требовать от Собственников и пользователей помещения полного возмещения ущерба, возникшего по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое/нежилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб).

3.2.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг:

- без предварительного уведомления Собственника в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо- тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

- предварительно уведомив Собственника путем письменного предупреждения (уведомления) в случае:

а) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

б) выявления факта самовольного подключения Собственника (нанимателя) к внутридомовым инженерным системам;

в) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

г) использования Собственником (нанимателем) бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого/нежилого помещения;

д) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник (наниматель), угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверяемого подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.2.12. Выступать с инициативой организации и проведения общего собрания Собственников.

3.2.13. Оказывать Собственнику по его заявлению также дополнительные платные услуги, не входящие в перечень, приведенный в Приложении №2, № 3 к Договору.

3.2.14. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов;

для сбора и начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов;

3.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Собственники помещений обязуются:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных действующим законодательством РФ.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, дееспособные члены семьи собственника (нанимателя) жилого помещения несут солидарную с собственником (нанимателем) ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.2. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет ремонт жилого помещения.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить не санкционированный перенос инженерных сетей.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не создавать повышенного шума в жилых (нежилых) помещениях и местах общего пользования;

и) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны в нарушение порядка пользования общим имуществом и без согласования с Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга.

При нарушении Собственником вышеперечисленных пунктов настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить ущерб, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение, а также штрафные санкции, наложенные на Управляющую организацию по решениям административных органов, вследствие бездействия Собственника.

3.3.5. Соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, и другими приборами и нести ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

3.3.6. Согласовывать с Управляющей организацией возможность установки в помещении электробытовых приборов высокой мощности.

3.3.7. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.9. В случае временного или длительного отсутствия Собственника (нанимателя) сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника на случай проведения аварийных работ при отсутствии Собственника в городе более 48 часов.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Облицовочный материал (кафельная плитка, экраны, гипсокартон, панели, плиты и т.п.), препятствующие производству работ, демонтируются и восстанавливаются Собственником помещения.

В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненный ущерб возлагается на Собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.11. Своевременно информировать Управляющую организацию в следующих случаях:

а) изменения в составе семьи, контактных данных (для Собственников жилых помещений);

- б) передачи (сдачи) в наем жилого/нежилого помещения третьим лицам;
- в) изменения технических характеристик помещения, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- г) в иных случаях, влекущих за собой необходимость перерасчета платежей за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.
- д) при смене реквизитов (для собственников нежилых помещений).
- 3.3.12. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за жилищно-коммунальные услуги соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание и техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.
- 3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи коммунальных услуг.
- 3.3.14. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и техническому обслуживанию, дополнительным работам и услугам, текущему ремонту общего имущества.
- 3.3.15. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора;
- 3.3.16. Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).
- 3.3.17. Рассматривать Советом многоквартирного дома предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств на дополнительные работы и услуги, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, в течение 10 дней давать мотивированный ответ по ним.
- 3.3.18. Организовывать и проводить по предложению Управляющей организации общие собрания собственников помещений по вопросам выполнения работ по капитальному и/или текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном требованиями законодательства РФ.
- 3.3.19. Ежемесячно не позднее 10 числа месяца предоставлять в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета.
- 3.3.20. Собственники жилых и нежилых помещений несут ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета электроэнергии, горячей и холодной воды и пломб.
- 3.3.21. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.
- 3.4. Собственники вправе:**
- 3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по содержанию и текущему ремонту, техническому обслуживанию общего имущества, установленного настоящим договором и нормативными требованиями качества.
- 3.4.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 3.4.3. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.
- 3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).
- 3.4.5. Инициировать организацию и проведение общего собрания Собственников по вопросам, связанным с организацией содержания и ремонта общего имущества дома.
- 3.4.6. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего Договора.
- 3.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.
- 3.6. Собственники помещений не вправе:**
- 3.6.1. Производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу дома, без согласования с Управляющей организацией.
- 3.6.2. 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, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- 3.6.3. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- 3.6.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленный порядок изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;
- 3.6.5. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- 3.6.6. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. Размер и порядок оплаты услуг по настоящему Договору.

- 4.1. Собственник участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и содержанию жилого Дома наряду с другими собственниками пропорционально размеру общей площади Помещения.
- 4.2. Сумма платы по Договору состоит из платы, связанной с содержанием, текущим ремонтом общего имущества Дома, организацией управления жилым Домом, платы за коммунальные услуги.
- 4.3. Сумма платы по Договору (в месяц) составляет утвержденную на общем собрании собственников сумму, согласно принятым тарифам и подлежит корректировке в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего Договора.
- 4.4. Сумма платы по настоящему Договору корректируется Управляющей организацией на:
- величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому и специализированному (такие как телевидение, охрана) обслуживанию для данного Дома.
 - величину изменения тарифов жилищных услуг в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга/
- 4.5. Управляющая организация уведомляет Собственника в индивидуальном или коллективном порядке, путем размещения информации на информационных стендах в Доме, о корректировке суммы платы по Договору за месяц до её проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки, Собственник имеет право ознакомиться в тот же период у Управляющей Домом организации.
- 4.6. Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платежа – до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, в размере, указанном в платежном документе «счете». Банковские услуги по приему платежей оплачиваются Собственником самостоятельно в соответствии с условиями Банка для соответствующего вида услуг. Платежный документ «счет» передается Собственнику через почтовый ящик, расположенный в подъезде, по адресу места нахождения Дома или отправляется по электронной почте собственнику, с его письменного согласия по указанным им реквизитам.

5. Ответственность сторон.

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.
- 5.2. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых/нежилых помещений ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.
- 5.3. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, - водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед

Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений).

5.4. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников жилых/нежилых помещений и нанимателей жилых помещений.

5.5. Собственники жилых/нежилых помещений и наниматели жилых помещений не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников жилых/нежилых помещений и нанимателей жилых помещений.

5.6. Условия освобождения от ответственности:

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.7. Управляющая организация самостоятельно несет ответственность за действия третьих лиц, привлекаемых к выполнению настоящего договора, перед собственниками и третьими лицами в полном объеме.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником и выбранным Советом дома, путем:

а) получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве оказанных услуг, а также ознакомления с условиями заключенных во исполнение настоящего договора с третьими лицами сделок, а также документами, подтверждающими фактическое производство работ/оказание услуг; результатами работ/услуг;

б) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

в) участия в осмотрах общедомового имущества;

г) получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, утвержденной законодательством;

д) ознакомления с актом технического состояния многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

7. Обработка персональных данных.

7.1. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Настоящий пункт является соглашением между Управляющей организацией и Собственником, членами семьи Собственника и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, подписавшими настоящий Договор, утвердивших решением настоящий Договор (далее по тексту настоящего пункта Субъекты персональных данных) и одновременно является заявлением от Субъектов персональных данных на обработку их персональных данных, в связи с изменениями законодательства в отношении ФЗ «О персональных данных», Федеральным законом от 14 июля 2022 г. N 266-ФЗ.

7.2. Управляющая организация в качестве оператора, обрабатывает персональные данные Субъектов персональных данных. Обработка персональных данных осуществляется с целью исполнения настоящего Договора и в рамках деятельности Управляющей организации по управлению МКД. Управляющая организация наделяется Субъектами персональных данных правом передавать персональные данные Субъектов персональных данных в связи с выполнением работ по управлению МКД, организациями, поставляющими коммунальные энергоресурсы, а также в том числе для оформления счетов – квитанций содержащих персональные данные.

7.3. Использовать персональные данные Субъект персональных данных так же разрешает в информационной системе для осуществления расчетов за коммунальные услуги, предоставлять персональные данные ресурсоснабжающим организациям для формирования учета и оформления квитанций за коммунальные услуги, при наличии соответствующих договоров с такими организациями.

7.4. Управляющая организация обязуется обеспечивать конфиденциальность и безопасность при обработке персональных данных Субъекта персональных данных, не допускать распространения персональных данных, а также принимать все меры для защиты персональных данных Субъекта персональных данных.

7.5. При расторжении настоящего Договора, Управляющая организация уничтожает персональные данные Субъекта персональных данных.

8. Срок действия и расторжение Договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и принятия решения общего собрания о выборе управляющей организации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

8.2. Договор заключен сроком на 1 год.

8.3. Если за 30 дней до истечения срока действия договора общим собранием собственников Помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то договор считается продленным на 1 год, на тех же условиях.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр после подписания хранится в Управляющей организации, второй – у лица (собственника) уполномоченного общим собранием.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут:

8.5.1. В одностороннем внесудебном порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления либо иной управляющей организацией;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора.

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего Договора в случае если:

8.5.2. По соглашению сторон.

8.5.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.5.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

8.7. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате выполненных/оказанных Управляющей организацией услуг и работ-во время действия настоящего Договора.

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

9. Прочие условия.

- 9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 9.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 9.3. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.
- 9.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 9.5. При заключении Договора Собственник обязан предъявить Управляющей организации следующие документы:
 - документ, подтверждающий право собственности/Выписка из ЕГРН (копия)
 - документ, удостоверяющий личность (копия)
- 9.6. Подписанием договора Собственник дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».
- 9.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности.

Приложение 2. Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.

Приложение 3. Перечень работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома.

Приложение 4. Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

Приложение 5. Перечень коммунальных услуг.

Приложение 6. Размер платы за содержание жилых и нежилых помещений.

10. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:	Собственник:
Юридический адрес: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского, д. 8, лит. А, офис 201 Фактический адрес: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Кржижановского, д. 8, лит. А, офис 201 ИНН 78 111 74 353 КПП 78 11 01 001 ОГРН 11 578 470 696 76 ОКПО 010 81 609 р/с 407 02 810 6 551 6 000 49 08 Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» к/с 301 0181 050 000 0000 653 БИК 044030653 телефон/факс – 8-(812)-6-777-023 uk-perspective@mail.ru	Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского, дом 8, строение 1, помещение № _____ Телефон: _____ E-mail: _____ Паспорт: _____ Выдан: _____ Дата выдачи: « _____ » _____ . _____ г. Подпись: _____ / _____
Генеральный директор  Я.В. Берзегова	_____ ФИО



Состав общего имущества в многоквартирном доме

	Наименование объекта
1	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 (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2	иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
3	крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, плиты перекрытий, балконные плиты, перила, парапеты), окна и двери помещений общего пользования, иные ограждающие конструкции;
4	земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.
5	внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из водомерных узлов системы трубопроводов горячего и холодного водоснабжения в техническом подвале, вертикальных стоков стояков горячего и холодного водоснабжения, проходящих по квартирам, запорно-регулирующей арматуры и коллективных (общедомовых) приборов учета, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
6	внутридомовая система отопления, состоящая из индивидуального теплового пункта (элеваторного узла) трубопроводов системы отопления, запорно-регулирующей арматуры в техническом подвале, вертикальных стояков отопления, проходящих по квартирам, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
7	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, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. (ВАМЕРЫ, ДОМОФОНЫ.)

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием:

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, 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.

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 случае отсутствия отличающихся устройств, запорно – регулировочных кранов, границей эксплуатационной ответственности инженерных сетей в квартире является:

по системе отопления - место присоединения инженерных сетей к сплуну батареи радиатора,

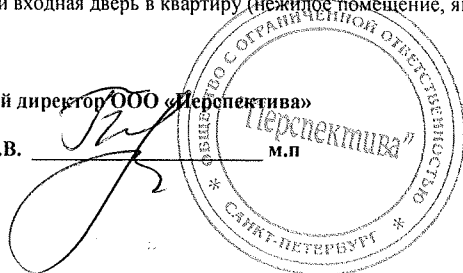
на системах канализации – плоскость раструба тройника;

на электрооборудовании – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети, электросети нежилого помещения;

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры (нежилого помещения), оконные заполнения, являющиеся частью квартиры (нежилого помещения) и входная дверь в квартиру (нежилого помещения, являющееся частью квартиры (нежилого помещения) или в отгороженный тамбур.

Генеральный директор ООО «Перспектива»

Берзегова Я.В.



Собственник помещения № _____.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№	Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
1	Обеспечение сохранности и нормального функционирования, переданного в управление недвижимого имущества;
2	Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление; обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями;
3	Организацию работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в т.ч. сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта;
4	Планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление объектов;
5	Планирование финансовых и технических ресурсов;
6	Заключение договоров с подрядчиками;
7	Осуществление систематического контроля качества услуг, работ подрядчиков и исполнением иных договорных обязательств;
8	Финансирование работ и услуг подрядчиков (участников процесса производства работ, услуг) в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг;
9	Сбор платежей с нанимателей и собственников помещений, в т.ч. за коммунальные услуги;
10	Ведение технической документации на переданные в управление объекты;
11	Работу с населением, в т.ч. рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;
12	Выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения;
13	Выполнение функций, связанных с регистрацией граждан: ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка, проведение мероприятий по гражданской обороне и др.
14	Оплату труда отчисления в фонды обязательного социального страхования
15	Канцелярские расходы
16	Приобретение бланков и технической литературы услуги связи
17	Услуги связи
18	Содержание помещений
19	Сопровождение программ
20	Содержание оргтехники
21	Расходы на служебные разъезды
22	Оплата аудиторских и консультационных услуг
23	Ведение базы данных потребителей
24	Печать и доставка потребителям платежных документов,
25	Взыскание просроченной задолженности
26	Охрана общего имущества и общественного порядка (услуга Охрана)

Генеральный директор ООО «Перспектива»

Берзегова Я.В. _____ м.п.

Собственник помещения № _____.



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

1. Содержание Общего имущества.
 - 1.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
 - 1.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
 - 1.3. Обеспечение температурно-влажностного режима.
 - 1.4. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
 - 1.5. Дератизация технических помещений.
 - 1.6. Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
 - 1.7. Мытье лестниц и лестничных площадок.
 - 1.8. Уборка, чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды.
 - 1.9. Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов, с переходных балконов.
 - 1.10. Мытье фасада и остекления МКД.
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы), в том числе приборов учета.
 - 2.1. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
 - 2.2. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.
 - 2.3. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.
 - 2.4. Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.
 - 2.5. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов.
 - 2.6. Ведение учета показаний общедомовых коммерческих счетчиков учета энергоресурсов.
 - 2.7. Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
 - 2.8. Проведение работ по наладке системы отопления.
 - 2.9. Гидравлическое испытание системы отопления.
 - 2.10. Промывка приборов теплосъема и сетей отопления.
 - 2.11. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
 - 2.12. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
 - 2.13. Проведение планово-предупредительного ремонта.
 - 2.14. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
 - 2.15. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно-измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
 - 2.16. Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
 - 2.17. Обслуживание и обработка сигналов системы объединенной диспетчерской связи.
 - 2.18. Организация технического обслуживания переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и системы видеонаблюдения.
 - 2.19. Организация технического обслуживания системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) и внутреннего пожарного водопровода (ВПВ), систем дымоудаления и подпора воздуха.
 - 2.20. Организация эксплуатации лифтов.
 - 2.21. Организация эксплуатации индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии, повысительной насосной станции холодного водоснабжения.
 - 2.22. Организация эксплуатации домовой системы телевидения.
 - 2.23. Организация предоставления услуг телефонной связи и Интернета.
 - 2.24. Организация охраны мест общего пользования и контроля доступа в них.
3. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).
 - 3.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
 - 3.2. Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.
4. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния.
 - 4.1. Уборка придомовой территории в летний период:
 - Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка,
 - Уход за газонами, полив территории,
 - Прочистка решеток ливневой канализации.
 - 4.2. Уборка придомовой территории в зимний период:
 - Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежеснежного к местам складирования,
 - Укладка свежеснежного в кучи и валы,
 - Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
 - Удаление снега и наледи с крылец и тротуаров вручную.

Виды работ по текущему ремонту Общего имущества МКД
Фундаменты.

- 5.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 5.2. Восстановление входов в подвалы.
- 5.3. Восстановление отмостки.

6. Стены и фасады.

- 6.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 6.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

7. Крыши.

- 7.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 7.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 7.3. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий.
- 7.4. Прочистка приемных воронок водостоков.
- 7.5. Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

8. Оконные и дверные заполнения.

- 8.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.
- 8.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

9. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, козырьки над балконами верхних этажей.

- 9.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 9.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.
- 9.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
- 10. **Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.**
- 10.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.
- 10.2. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

10.3. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ежегодная химическая промывка теплообменников, замена подшипников насосов.

10.4. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

11. Система электроснабжения.

11.1. Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

11.2. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

11.3. Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки, установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

12. Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств

Домофонов, диспетчерской связи, автоматизированной противопожарной защиты, системы коллективного телевидения, насосных станций.

Генеральный директор ООО «Перспектива»

Берзегова Я.В.



Собственник помещения № ____.

Периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

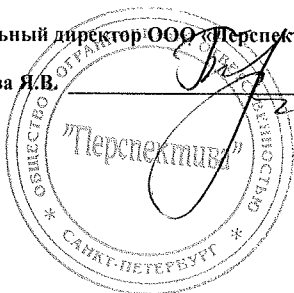
	Наименование работ	Периодичность
1. Содержание помещений общего пользования		
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	3 раза в неделю
2	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	3 раза в неделю
3	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования с предварительным обметанием пыли с потолков и стен	1 раз в месяц
4	Мытье окон	1 раз в год
5	Удаление мусора из мусороприемных камер	3 раза в неделю
6	Очистка и уборка мусорных камер	3 раза в неделю
7	Дезинфекция и мытье всех элементов мусоропровода	1 раз в месяц
8	Дезинфекция контейнера для сбора мусора	1 раз в месяц
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
1	Подметание земельного участка в теплый период года с усовершенствованным покрытием	3 раза в неделю
2	Уборка мусора с газона	3 раза в неделю
3	Очистка урн от мусора	Ежедневно
4	Уборка территории при отсутствии снегопадов, в том числе от наледи и льда	3 раза в неделю
5	Посыпка пешеходных дорожек песком или песком с хлоридами (в период гололеда)	1 раз в сутки (при гололеде)
6	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости (начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада)
7	Вывоз твердых бытовых отходов от контейнерной площадки для сбора ТБО	3 раза в неделю
8	Стрижка газонов	2 раза в осенне-летний период
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок, утепление чердачных перекрытий, утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	1 раз в год
2	Расконсервация системы центрального отопления, ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения	В период подготовки май-октябрь
3	Испытания на прочность и плотность оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения	Ежегодно после окончания отопительного периода для выявления дефектов, а также перед началом отопительного периода после окончания ремонта
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования Устранение протечек кровли Ремонт просевшей отмостки Восстановление (ремонт) выходов на крышу Ремонт ограждений, поручней Окраска отдельных частей фасадов (закрашивание несанкционированных надписей и рисунков)	По мере необходимости: летом - в течение 3 суток зимой - в течение 1 суток В течение 1 суток 1 раз в год По мере необходимости По мере необходимости
5	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, консервация систем центрального отопления, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей	В период подготовки май-октябрь
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		

1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, в т.ч.: - проверка исправности канализационных вытяжек; - прочистка канализационных лежаков; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов; - профилактические работы неисправности вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников; - производство работ по устранению неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год По мере необходимости по мере необходимости: в течение 7 суток по мере необходимости: в течение 7 суток
---	---	---

	ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	
2	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	Постоянно
3	Дератизация (борьба с грызунами) – по договору со специализированной организацией	Согласно условий договора, 1 раз в месяц

Генеральный директор ООО «Перспектива»

Берзегова Я.В. _____ м.п.



Собственник помещения № _____.

к Договору № 1718 - _____ от «22» 08 2014

Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. **Холодное водоснабжение** – (ГУП «Водоканал СПб», «Водоснабжение СПб») круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
2. **Горячее водоснабжение** – (АО «ТЭК СПб») круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
3. **Водоотведение** – (ГУП «Водоканал СПб», «Водоотведение СПб») отвод бытовых стоков из жилого помещения.
4. **Электроснабжение** – (ЗАО «Петербургская сбытовая компания») круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах.
5. **Отопление** – (АО «ТЭК СПб») поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, надлежащего температурного режима круглосуточно.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов, установленных в соответствии с требованиями законодательства РФ органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления.

Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета, относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

Генеральный директор ООО «Перспектива»

Берзегова Я.В.



м.п.

Собственник помещения № _____.

Размер платы за содержание жилых и нежилых помещений

Тариф для жилых и нежилых помещений

№ п/п	Наименование жилищных услуг	стоимость	единица измерения	примечание
1	Управление многоквартирным домом	5,19	руб./кв.м.	В соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам С-Пб
2	Уборка территории	3,16	руб./кв.м.	
3	Содержание общего имущества	10,26	руб./кв.м.	
4	Текущий ремонт	8,33	руб./кв.м.	
5	Содержание ПЗУ	0,35	руб./кв.м.	
6	Содержание АППЗ	0,49	руб./кв.м.	
7	Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,71	руб./кв.м.	
8	Содержание лифтового оборудования	4,25	руб./кв.м.	
9	Содержание системы оповещения населения	0,07	руб./кв.м.	
Дополнительные услуги				
10	Содержание ИТП дом	1,48	руб./кв.м.	
11	Служба охраны	12,62	руб./кв.м.	
12	Обслуживание видеонаблюдения	1,65	руб./кв.м.	
13	Аварийно-диспетчерская служба	1,64	руб./кв.м.	
Итого		50,20	руб./кв.м.	

Тариф для паркинга

№ п/п	Наименование жилищных услуг	стоимость	единица измерения	
1	Управление паркингом	5,19	руб./кв.м.	В соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам С-Пб
2	Уборка паркинга	13,26	руб./кв.м.	
3	Текущий ремонт	8,33	руб./кв.м.	
4	Содержание лифтового оборудования	4,25	руб./кв.м.	
5	Содержание АППЗ	1,65	руб./кв.м.	
Дополнительные услуги				
6	Обслуживание инженерных систем	8,85	руб./кв.м.	
7	Обслуживание ворот и видеонаблюдения	7,15	руб./кв.м.	
8	Содержание ИТП паркинг	2,89	руб./кв.м.	
9	Служба охраны	12,62	руб./кв.м.	
Итого		64,19	руб./кв.м.	

Генеральный директор ООО «Перспектива»

Берзегова Я.В.

м.п.



Собственник помещения № ____.