

Договор управления многоквартирным домом № ____

Ленинградская область,
Всеволожский район
года

« ____ » _____ 2020

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Заневский Комфорт» именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Цукало Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) _____, являющ____ собственником(ами) жилого помещения № ____ в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, пер. Мельничный, д. 1, на основании _____ № ____ от « ____ » _____, выданного _____, именуем (____) в дальнейшем Собственник, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем: именуемая в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор управления многоквартирным домом по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, городское поселение Янино-1, улица Мельничный, дом 1 (далее именуемый Многоквартирный дом) заключен на основании Постановления администрации муниципального образования «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области №597 от 25.10.2019 года (далее именуемый Многоквартирный дом).

1.2. Договор управления многоквартирным домом заключен Управляющей организацией и Собственником в интересах собственников помещений.

1.3. Собственник – лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание Управляющей организацией, в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников помещений в Многоквартирном доме, комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в Многоквартирном доме и пользующимся Помещениями в

Многоквартирном доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

2.2. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает в себя элементы разных видов договоров.

2.3. Услуги и работы по содержанию жилого помещения предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц. Управляющая организация отвечает за действия третьих лиц как за свои собственные, в пределах, установленных требованиями действующего законодательства РФ.

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться на основании решения общего собрания собственников, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2.4. Обеспечение коммунальными услугами производится на основании договоров заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями.

2.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Стороны согласовали, что состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества Многоквартирного дома согласно п.п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491, если иное не будет установлено решением общего собрания Собственников.

2.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных (фактических) границах землепользования, если иное не будет установлено решением общего собрания Собственников.

2.7. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией при наличии решения общего собрания Собственников помещений.

2.8. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются по согласованию с Застройщиком, без согласования с Собственниками.

2.9. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет Застройщик.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором со дня принятия решения общим собранием собственников о выборе управляющей организации.

3.1.2. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора (Перечень выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору), Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором

3.1.4. Своевременно, в установленном порядке, заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и ремонта Многоквартирного дома, а также обеспечение Собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.1.5. Заключить договор на оказание услуг по вывозу ТКО, при обязательном соблюдении требований по учету за движением отходов при условии предварительного согласования условий договора с Застройщиком.

3.1.6. Организовывать и контролировать качество предоставления предусмотренных в настоящем договоре жилищно-коммунальных услуг.

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

3.1.8. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Своевременно информировать Собственников о предстоящих плановых ремонтных работах, в срок не позднее 2-х календарных дней до даты начала работ; об отключении, ином изменении режима работы инженерных сетей - незамедлительно.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.11. Осуществлять сбор и анализ информации о состоянии Многоквартирного дома и территории (проведение системы технических осмотров, мероприятий по паспортизации объектов жилого и нежилого фондов).

3.1.12. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования Многоквартирного дома.

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

3.1.14. Организовать и контролировать ведение базы данных по лицевым счетам Собственников и нанимателей, отдельных счетов по поступлению денежных средств от Собственников, нанимателей и арендаторов по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

3.1.15. Принимать от *Собственников* плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

3.1.16. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 1 числа месяца следующего за оплачиваемым. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. Управляющая организация обязана производить при обращении Собственника (потребителя) проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

3.1.18. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.19. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственников помещений и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.20. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.21. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ленинградской области.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств от Собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных настоящим Договором, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.3. Управляющая организация вправе требовать от Собственников жилых и нежилых помещений оплаты за услуги, оказанные в порядке, предусмотренном условиями Договора (Приложение №2, 3).

3.2.4. Управляющая организация вправе взыскивать задолженности по платежам, предусмотренным в Приложении № 3 к настоящему договору, пени за просрочку платежей, причиненные убытки, подавать судебные приказы/исковые заявления о взыскании жилищно-коммунальных услуг в судебные участки по месту нахождения известного имущества.

3.2.5. Управляющая организация вправе присутствовать на собраниях Собственников помещений Многоквартирного дома, а также инициировать общее собрания Собственников для исполнения условий настоящего договора.

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

3.2.7. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.8. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями,

находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.9. Оказывать дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.10. Управляющая организация вправе наложить штрафы за нарушение Собственником правил настоящего Договора, в том числе за порчу имущества многоквартирного дома и складирование мусора в местах общего пользования.

3.2.11. Управляющая организация вправе не более одного раза в течение календарного года индексировать стоимость оказываемых услуг, в случае изменения рыночных цен в регионе на оказываемые услуги, либо повышение стоимости услуг, обслуживающих МКД специализированных организаций.

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00, при производстве ремонтных работ не производить работы связанные с повышенным шумом в период с 13.00 до 15.00;
- к) соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места;

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

м) не нарушать права и законные интересы других Собственников.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной поддержки (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать своевременно в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества. На устранение аварий и неисправности в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

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

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

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

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

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.7. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации выполнение обязательств и осуществление контроля за выполнением работ по настоящему Договору.

4. Расчеты сторон.

4.1. Цена договора управления, включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору. *Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт в Многоквартирном доме на общую площадь каждого жилого (нежилого) помещения.*

4.2. Собственник оплачивает Управляющей организации фактически оказанные работы (услуги) за расчетный период, в соответствии с размером платы (тарифам), указанным в Приложении № 3, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

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

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Ленинградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной

в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.8. Собственники вносят плату в соответствии с настоящим Договором по платежным документам, на расчетный счет (лицевой, транзитный) **№ 40702810002100028622 в ПАО АКБ "Авангард" г. Москва, БИК 044525201, к/с № 3010181000000000201.**

(наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

4.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.6 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке утвержденным Постановлением Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и приложением № 3 к настоящему Договору.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Ленинградской области. При изменении тарифов на оплату жилищных и коммунальных услуг в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Любая из Сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательства по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность, если не докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств произошло не по его вине.

5.3. Споры, возникающие в процессе реализации настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров, в случае не урегулирования спора путем переговоров в судебном порядке в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством Российской Федерации.

6. Порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом.

- принятия решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления этим домом;

6.1.2. В судебном порядке.

6.1.3. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 7.3 настоящего Договора.

6.1.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

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

7. Особые условия

7.1. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные

катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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

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

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

8. Срок действия Договора

8.1. Договор действует до 01.12.2020 года. Действие Договора автоматически продлевается на тот же срок и на тех же условиях в случае, если ни одна из сторон не заявила о расторжении в порядке ч.8, 8.1., 8.2 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.2. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной Управляющей компании, товариществу Собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников многоквартирного дома. Управляющая компания обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения Договора собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора.

9. Дополнительные условия

9.1. Настоящий Договор составлен на ___ страницах в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение №1 - Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №2 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору;

Приложение №3 – Стоимость услуг, предоставляемых Управляющей организацией Застройщику и Собственникам (тарифы).

Приложение №4 – Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Приложение №5 – Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

10. Реквизиты и подписи сторон.

Собственник	Управляющая организация
ФИО _____ _____	ООО «УК «Заневский Комфорт»
Паспортные данные (серия, номер): _____	ИНН: 4703148174/ КПП: 470301001
Кем выдан _____ _____	ОГРН: 1174704000250
Дата выдачи _____	Юр.адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Янино-1, ул. Заневская, д. 1, офис 1
Адрес регистрации _____ _____	БИК: 044525201
_____	К/с: 30101810000000000201
Тел. для связи _____	Р/с: 40702810002100028622 в банке ОАО АКБ «АВАНГАРД»
e-mail: _____	Тел. 8 (812) 416 12 52
_____ / _____	e-mail: info@zanevskiy-komfort.ru
_____	Генеральный директор
	_____ Цукало А.А.

Состав
и состояние общего имущества в многоквартирном доме
Заневское городское поселение, гп. Янино-1
пер. Мельничный, дом №1

кадастровый номер : 47:07:1039001:11957

1. Перечень помещений общего пользования

№ п/п	Инв. №	Наименование помещения и его назначение в соответствии с проектом	Характеристика и площадь помещения	Перечень инженерных коммуникаций в помещении
1	2	3	4	5
2.1.1	б/н	подвалы: технические помещения, водомерный узел и насосная станция хоз.питьевого водопровода; насосная станция противопожарного водопровода; кабельные жилого дома; ИТП.	791,61м ²	Отопление, освещение
2.1.2	б/н	пом.лестниц: лестничные марши, холл мусоропровода, лифтовые холлы , приквартирные коридоры	1181,4м ²	освещение
2.1.3	б/н	1этаж:мусорокамеры, электрощитовые, пом.слабых токов, пом.уборочного инвентаря, колясочные, комнаты консьержа лифтовые холлы, приквартирные коридоры вестибюли, тамбура	307,8 м ²	водопровод, горячее водоснабжение, освещение, отопление
2.1.4	б/н	чердак	848,18м ²	
2.1.5	б/н	лифты	количество -6шт. 3 пассажирских лифта грузоподъемностью 450 кг и глубиной кабины 1250мм, 3 грузовых лифта грузоподъемностью 1000 кг и глубиной кабины 1100 мм.	освещение, вентиляция

2. Перечень инженерных систем

Номер п/п	Наименование оборудования	Место расположения	Характеристика и функциональное назначение оборудования
1	2	3	4

2.4.1	щиты ГРЩ, щит ППУ (АВР), щит этажный ЩЭ, щит слаботочных сетей ЩСС, щит наружного освещения ЩНО, ЯТП	электрощитовая на 1-ом этаже секции 1 и секции 2; пом.СС-1этаж,секция1; 1-12 этажи; тех.чердак	По степени надежности электроснабжения электроприемники жилого дома относятся к потребителям II категории, с предохранителями и автоматическими выключателями для защиты внутренних сетей электрооборудования и электроосвещения
2.4.2	водомерный узел	подвал, секция 2,3	на вводе Ø100 мм сч.50 по типовому альбому ЦИРВ 02А.00.00.00 л.58-59;
2.4.3	установка повышения давления	насосная станция хоз-питьевого водопровода, подвал, 1 секция	Hydro Multi-E2 CRE3-2
2.4.4	установка пожаротушения	насосная противопожарного водопровода, подвал, секция 2	АНПУ 2CR 15-4
2.4.5.	ИТП	подвал, секция 1	отопление:дом1 -0,48 Г/кал/ч, ГВС: дом1 – 0,25 Гкал/ч,

3. Перечень имущества, входящего в общий состав МКД

N	Наименование	Количество, шт
1	Двери входные металлические	3
2	Двери металлические поэтажные	72
3	Двери ПВХ переходных балконов и лестницы запасного выхода	72
4	Окна ПВХ переходных балконов и лестницы запасного выхода	72
5	Двери металлические (техэтаж)	6
6	Мусороприемная камера	3
7	Двери металлические , входные на кровлю	3
8	Двери металлические вход в ИТП	3
9	Окна ПВХ в ИТП	6

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация
ООО «УК «Заневский Комфорт»
Генеральный директор

М.П.

_____ /Цукало А.А./

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.**

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома,
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
3. Содержание и администрирование придомовой территории,
4. Уборка лестничных клеток,
5. Содержание и ремонт оборудования входа: переговорно-замочного устройства (ПЗУ),
6. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов,
7. Обслуживание телевизионной антенны,
8. Обслуживание радиотрансляционной сети,
9. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ),
10. Обслуживание оборудования системы диспетчеризации,
11. Содержание и обслуживание ИТП,
12. Содержание и обслуживание ГРЩ,
13. Содержание и обслуживание водомерного узла, насосной станции ХВС и ГВС, ППВС,
14. Услуги Административно-управленческого персонала,
15. Сбор и вывоз строительного мусора,
16. Аварийное обслуживание,
17. Услуги вычислительного центра.

Руководствуясь требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ:

1. В счет технического обслуживания производятся работы в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Данный перечень может быть изменен:
2. Управляющей организацией в одностороннем порядке при изменении соответствующих нормативов, норм, правил и стандартов, а также при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме. Об одностороннем изменении Перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок;
3. на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;
4. За счет Собственников производятся следующие работы:
5. все работы по устранению аварий, возникающих по вине проживающих;
6. ремонтно-восстановительные работы по устранению засоров санитарно-технических устройств и внутриквартирных трубопроводов до стояка;
7. дополнительные работы по ремонту инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, а также работы, повышающие комфортность проживания.
8. Для упорядочения работ по оказанию платных услуг и расчетов с населением устанавливаются следующие расценки, указанные в настоящем Приложении. Стоимость работ указана без стоимости материалов.
9. В связи с воздействием внешних дестабилизирующих факторов допускается корректировка действующих расценок. На работу, не предусмотренную и принимаемую к выполнению Управляющей организацией, составляется смета, калькуляция, согласовывается с Правообладателем, после чего производится ее оплата. После оплаты соответствующих работ производится их выполнение.
10. Оплата производится Правообладателем по установленным квитанциям путем

перечисления денежных средств на расчетный счет через отделения банков, платежный терминал.

Перечень работ, которые производятся в счет технического обслуживания на основании Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Крыши в водосточные трубы

1. Смет мусора и грязи с кровли.
2. Уборка с кровли посторонних предметов.
3. Удаление снега с кровель.
4. Удаление наледи с кровель.
5. Укрепление оголовков дымовых и вентиляционных труб и покрытий парапета.
6. Установка на место защитной решетки водоприемной воронки.
7. Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока.
8. Прочистка водоприемной воронки внешнего водостока.
9. Прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб.
10. Прочистка внутреннего металлического водостока от засора.
11. Укрепление водоприемной воронки наружного водостока от падения.
12. Укрепление элементов парапетного ограждения от падения.
13. Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак.
14. Установка на место и укрепление рядовых звеньев и отмета наружного водостока.
15. Проверка закрытия чердаков и подвалов.

16. Проверка оголовков дымоходов и вентканалов.

Стены, деревянные конструкции и столярные изделия

1. Вставка недостающих и укрепление существующих стекол в дверных и оконных заполнениях МОП.
2. Навеска, укрепление или регулировка пружин амортизаторов на входных дверях МОП.
3. Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях МОП.
4. Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки.
5. Утепление оконных и дверных проемов МОП.

Фасады

1. Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки).
2. Снятие слабо держащихся элементов декора.
3. Удаления выпадающих кирпичей кладки стен.
4. Укрепление домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации.
5. Укрепление козырьков и ограждений крылец.

Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения

1. Смена прокладок в водопроводных кранах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Регулировка смывных бачков.
4. Набивка сальников.
5. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
6. Проверка заземления ванн.
7. Устранение засора канализации, произошедшее не по вине проживающих.
8. Подчеканка раструбов.
9. Устранение течи из под гибкой подводки смывного бачка.
10. Снятие параметров теплоснабжения, показаний счетчиков водоснабжения.

11. Нанесение маркировки колодцев на стенах.
12. Утепление трубопроводов.

Канализация

1. Прочистка колодцев
2. Прочистка дренажных систем
3. Устройство отверстий в крышках колодцев.
4. Проверка исправности канализационной вытяжки.
5. Прочистка канализационных стояков от жировых отложений
6. Проветривание колодцев
7. Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев.
8. Прочистка дворовой канализационной сети
9. Устранение течи в обвязке ванн и сантехприборов.

Центральное отопление

1. Консервация и расконсервация систем центрального отопления.
2. Регулировка трехходовых кранов
3. Набивка сальников.
4. Уплотнение сгонов.
5. Очистка от накипи запорной арматуры.
6. Испытание систем центрального отопления.
7. Отключение радиаторов при их течи.
8. Очистка грязевиков, воздухоотделителей и вантозов.
9. Промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способами.
10. Спуск воды и наполнение водой системы отопления.
11. Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках.

Электротехническое оборудование

1. Протирка электроламп.
2. Замена перегоревших электроламп.
3. Смена или ремонт неисправных штепсельных розеток и выключателей.
4. Проверка работы и протирка фотоэлементов.
5. Укрепление участков наружной электропроводки.
6. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах.
7. Ремонт запорных устройств и закрытие на замки щитков, шкафов электротехнического оборудования.
8. Проверка заземления электрокабелей.
9. Замеры сопротивления изоляции трубопроводов.
10. Проверка заземления оборудования.

Внешнее благоустройство

1. Ремонт просевших отмосток.
2. Укрепление указателей улиц и лестниц.
3. Протирка указателей.
4. Закрытие и раскрытие продухов.
5. Покос травы.

Прочие работы

1. Дератизация помещений МОП.

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация
ООО «УК «Заневский Комфорт»
Генеральный директор

М.П. _____ /Цукало А.А./

**Стоимость жилищных услуг предоставляемых Управляющей организацией
Собственникам**

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф, за 1 кв.м. общей площади помещения, рублей в месяц	Примечание
1	Управление многоквартирным домом	4,14	
2	Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (содержание конструктивных элементов здания, содержание систем инженерно-технического обеспечения, обслуживание ИТП)	15,88	
4	Санитарное содержание придомовой территории (уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка и т.д.)	3,16	
5	Уборка МОП (уборка лестничных клеток, мест общего пользования, общедомовых помещений)	5,22	
6	Обслуживание систем АППЗ, система домофонии	0,80	
7	Техническое обслуживание лифтового оборудование, страхование, ежегодное периодическое освидетельствование	4,50	
8	Радио	Согласно заключенного договора	
9	Антенна	Согласно заключенного договора	
10	Эл. энергия на СОИ	Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг	
11	Холодная вода и водоотведение СОИ		
12	Горячая вода на СОИ		
13	Коммунальные услуги, в т.ч. горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз и утилизация ТБО.	По факту потребления, тарифы устанавливаются Комитетом по тарифам ЛО	
	ИТОГО:	33,70	

**При превышении фактического потребления коммунальных ресурсов потребляемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома над действующими тарифами производится корректировка.*

Собственник

_____ / _____ /

**Управляющая организация
ООО «УК «Заневский Комфорт»
Генеральный директор**

М.П. _____ /Цукало А.А./

Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

По системе холодного и горячего водоснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: стояки горячего и холодного водоснабжения, отводы внутриквартирной разводки от стояков до первой запорно-регулирующей арматуры установленной на отводах.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире.

Граница эксплуатационной ответственности: резьба на отводе перед запорно-регулирующей арматурой.

По системе электроснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру, расположенные в этажных щитах.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: электропровода, внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирный счетчик.

По системе отопления:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: стояки, ответвления от стояков, запорно-регулирующая арматура и обогревающие элементы (радиаторы и т.п.).

По системе водоотведения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника, расположенного на канализационном стояке.

Граница эксплуатационной ответственности: присоединительный раструб.

По конструктивным элементам:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: несущие стены, внешняя поверхность стен помещения, оконных проемов и входной двери в помещение (не включая сами окна, подоконники, оконные отливы и откосы, двери, дверные и оконные короба и наличники), фасад здания.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутренняя поверхность стен помещения, оконные и дверные заполнения включая окна, двери, подоконники, отливы, откосы, короба, наличники, фурнитуры и т.п.

Собственник

_____/_____/_____

Управляющая организация
ООО «УК «Заневский Комфорт»
Генеральный директор

М.П.

_____/Цукало А.А./