

ДОГОВОР № 11/6-_____
управления многоквартирным домом

поселок Новогорелово, Ломоносовского района, Ленинградской области

«___» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новое Горелово» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №457 от 15 марта 2018 года, выдана Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области), в лице генерального директора ЩЕРБАКОВА Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны, и

Собственник(и) помещения(квартиры) № _____, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, поселок Новогорелово, улица Современников, дом 11/6, именуемый в дальнейшем **Собственник**, действующий от своего имени, а также от имени всех Собственников с их согласия, выраженного в письменной форме в пункте 13 настоящего Договора, с другой стороны, а вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очно-заочного голосования (Протокол №1/2018 от 09.04.2018).

1.2. Условия Договора одинаковы для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ), Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минстроя России от 31.07.2014 №411/пр «Об утверждении примерных условий Договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний Собственников помещений в многоквартирных домах» и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, регулирующих отношения Сторон при исполнении настоящего Договора.

1.4. Местом исполнения Договора является: *Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, поселок Новогорелово, улица Современников, дом 11/6* (далее по тексту – многоквартирный дом, МКД).

1.5. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление определяется нормативными правовыми актами РФ и указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.6. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, определение порядка и условий использования общего имущества дома, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД и/или пользующимся такими помещениями в установленном законом порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение срока действия Договора обязуется за плату оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать оказываемые услуги и выполняемые работы в сроки, установленные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Услуги, связанные с проведением капитального ремонта и реконструкции МКД и/или его частей не относятся к управлению МКД и в сферу действия настоящего Договора не входят.

2.2. Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД (далее – Перечень), а также периодичность их выполнения указаны в Приложении №2 к

Управляющая организация _____ Собственник _____

настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания Собственников МКД в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации либо в одностороннем порядке, в случае изменения действующего законодательства, регулирующего вопросы управления, содержания и текущего ремонта МКД, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками за содержание общего имущества МКД.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества МКД и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Перечнем. Работы и услуги, не указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, выполняются Управляющей организацией на основании решения общего собрания Собственников МКД.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в пределах действующих тарифов для МКД, с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 1.6. настоящего Договора, а также в соответствии с составом и состоянием общего имущества МКД.

3.1.3. В интересах Собственников жилых помещений в МКД заключить с ресурсоснабжающими организациями Договоры на снабжение коммунальными ресурсами (холодной и горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также отведение сточных вод), а также заключать иные Договоры в интересах Собственников МКД, обеспечить контроль за своевременным и надлежащим их исполнением.

Поставка холодной и горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилые помещения в МКД, а также отведение сточных вод осуществляются на основании Договоров ресурсоснабжения, заключенных Собственником(ами) нежилого помещения в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и настоящим Договором.

3.1.5. Принимать плату за содержание, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД, а также плату за потребленные коммунальные услуги, подлежащую дальнейшему перечислению ресурсоснабжающим организациям в соответствии с нормами жилищного законодательства РФ и иными нормативными правовыми актами, регулирующими данные правоотношения.

3.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством РФ путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления Собственниками помещений в МКД (например, на досках объявлений в каждом подъезде МКД).

3.1.7. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы 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.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, касающиеся деятельности Управляющей организации по управлению МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.12. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату работ (услуг), выполненных (оказанных) по настоящему Договору с последующей корректировкой платежа (при необходимости).

3.1.13. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах и указания ее на информационных стендах в каждом подъезде МКД и на официальном сайте Управляющей организации по адресу: ukngorelovo.ru.

3.1.14. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать без взимания платы справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Принимать участие в приемке общедомовых и индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

Осуществлять ввод установленного прибора учета в эксплуатацию.

3.1.16. При необходимости проведения работ (ремонт, обслуживание общего имущества, находящегося в помещении Собственника) внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.17. По требованию Собственника производить сверку по оплате за жилищные и коммунальные услуги и при ошибках проводить перерасчет и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы Собственнику с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором пеней, штрафов, неустоек.

3.1.18. Предоставлять Собственникам ежегодно в течение второго квартала текущего года отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, путем его размещения на официальном сайте и в помещении Управляющей организации.

3.1.19. В рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору представлять интересы Собственника, а также лиц, пользующихся на законных основаниях принадлежащими ему помещениями, в государственных и муниципальных учреждениях, а также других сторонних организациях.

3.1.20. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также вывесок, размещенных на фасаде и внутри МКД с нарушением требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации и без согласия Управляющей организации.

3.1.21. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях исполнения Управляющей организацией Договора управления многоквартирным домом, о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества МКД, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (в) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии с законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в МКД в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда с учетом решений общих собраний Собственников помещений в МКД.

3.2.2. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Жилищным законодательством, федеральными законами и настоящим Договором - взыскивать в судебном порядке с Собственника и лиц, несущих с ним солидарную ответственность задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг и уплату пеней (штрафов, неустоек).

3.2.3. Изменять сроки внесения платы за жилищные и коммунальные услуги, сроки передачи показаний приборов учета, сроки выставления платежных документов, при этом Управляющая организация обязана уведомить Собственников не менее чем за 1 (один) месяц о таких изменениях.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное время с Собственником или иным лицом, пользующимся помещением (наемателем, арендатор, член семьи Собственника), в занимаемое 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.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг подачу коммунальных услуг в помещение Собственника в случае неполной оплаты коммунальной услуги или проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД.

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

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за жилищные и коммунальные услуги, а также подготовки доставки платежных документов потребителям;
- для взыскания задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг в претензионном и судебном порядке.

3.2.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и составлять акт об установлении количества таких граждан, в порядке, установленном законодательством РФ.

3.2.10. В установленном порядке привлекать для выполнения работ и/или оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД третьих лиц с заключением соответствующих Договоров. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего Договора.

3.2.11. Безвозмездно использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования и инвентаря.

3.2.12. Готовить предложения к общему собранию Собственников помещений в МКД по установлению размера платы за содержание МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему.

3.2.13. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества МКД в пределах, поступивших от Собственников денежных средств

3.2.14. В случае возникновения техногенных и природных катастроф, террористических актов и иных обстоятельств не зависящих от Сторон, производить работы по устранению последствий указанных обстоятельств и без принятия решения общим собранием Собственников использовать денежные средства, предусмотренные на текущий ремонт МКД, с оформлением соответствующего акта Управляющей организации.

3.2.15. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей, услуг, а также осуществлять иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников помещений в МКД. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов, установленных решениями общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение 3-х (трех) лет с момента их совершения.

3.3.2. В течение 3 календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже сведений представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих в помещении, в том числе временно проживающих;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении Собственника (член семьи Собственника, Договор найма, безвозмездного пользования), а также об объеме, обязанностях и ответственности таких лиц;
- о номерах телефонов (домашний, рабочий, мобильный), контактных лиц (Собственник, члены его семьи, иных лиц) - на случай незамедлительного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- при неиспользовании помещения сообщать контактные телефоны и адреса почтовой связи, в том числе электронной, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов;
- о правах на субсидии и льготы;
- о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое;
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в помещении.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном законом порядке;
- б) без оформленного в установленном порядке разрешения компетентных органов и Управляющей организации не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, в том числе индивидуальные системы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам.
- 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 совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения разрешения в установленном законом порядке;
- д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;
- е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;
- ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- з) не допускать захламления балконов, коридоров МКД, размещая громоздкие и тяжелые вещи;
- и) не допускать загрязнение балконов, тем самым нарушая эстетический вид МКД.

3.3.4. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения (при условии полученного в установленном законом порядке разрешения) самостоятельно и за счет собственных средств осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.5. Поддерживать принадлежащие ему (а также занимаемые по Договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории, требования пожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях, в соответствии с жилищным

законодательством. Соблюдать законодательство о тишине и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях гражданам.

3.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для проведения проверки состояния приборов учета и правильности снятия их показаний, для осмотра технического и санитарного состояния 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.

3.3.8. При возникновении аварийной ситуации в помещениях предоставлять беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации и работникам аварийных служб в эти помещения.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в помещения при возникновении аварийной ситуации.

3.3.10. Своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, расположенных в помещении Собственника и предоставлять информацию Управляющей организации не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.

3.3.11. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя или не прошедших очередную поверку приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации приборов учета водопотребления свыше срока очередной поверки, расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета, в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг. При замене прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать ее представителя для опломбирования и составления Акта о снятии первоначальных показаний приборов учета.

3.3.12. Не допускать установку самодельных предохранительных устройств, в том числе дверей, перегородок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.13. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям и т.п. В случае повреждения общего имущества по вине Собственника, последний обязан возместить причиненный ущерб, на основании акта, составленного представителями Управляющей организации и Собственником, и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.

3.3.14. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества, в том числе, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории многоквартирного дома и прилегающем земельном участке.

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

3.3.16. Не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах многоквартирного дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования дома.

3.3.17. Самостоятельно не нарушать и не изменять внешний вид фасада дома, не устанавливать дополнительные инженерные системы (кондиционеры, системы вентиляции, ТВ-антенны, охранные системы, рекламные конструкции, вывески, плакаты и т.п.). В случае нарушения данного положения или наложения административного штрафа за нарушение изменения внешнего вида фасада дома и/или несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств на Управляющую организацию, полностью компенсировать сумму штрафа, а также компенсировать затраты на приведение фасада в исходное состояние.

3.3.18. Не выгуливать домашних животных на детской площадке, возле подъездов и на газонах. Убирать экскременты, оставленные своими домашними животными на любой территории, включая подъезды, лестничные клетки, лифты, дорожки, тротуары.

3.3.19. Несанкционированно не подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к центральным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.20. Не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в помещениях и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков автоматической противопожарной защиты возможно только при наличии соответствующего разрешения.

3.3.21. Следить за надлежащим состоянием инженерного оборудования и сетей относящихся к категории общего имущества, расположенных в помещении. Не допускать их повреждения и разрушения. Своевременно сообщать о ненадлежащем состоянии оборудования и сетей в Управляющую организацию. При этом осмотр и ремонт сетей и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится Управляющей организацией по заявке Собственника помещения.

3.3.22. Для обеспечения доступа к стоякам холодного, горячего водоснабжения и канализации, к запорно-регулирующей арматуре холодного и горячего водоснабжения, ревизии бытовой канализации Собственник обязан предусмотреть ревизионные люки, которые будут обеспечивать свободный доступ для обслуживания и оценки состояния указанного общего имущества Собственников МКД.

3.3.23. При установке в квартире водонагревателей установить обратный клапан на квартирный отвод холодного водоснабжения.

3.3.24. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории.

3.3.25. В целях соблюдения безопасности и создания благоприятных условий для проживания граждан, не допускать стоянку автомобильного транспорта на внутривортовой территории в течение более 1 часа. В случае нарушения данного ограничения транспортное средство может быть эвакуировано, а расходы за эвакуацию транспортного средства возмещаются лицом, нарушившим данные условия. Впоследствии лицо, совершившее указанное нарушение повторно, может быть не допущено на транспортном средстве на внутривортовую территорию в течение 14 дней.

3.3.26. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.27. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, решениями общих собраний Собственников помещений многоквартирного дома и настоящим Договором.

3.3.28. За свой счет содержать в надлежащем состоянии и производить ремонт принадлежащего ему помещения, лоджий, оборудования, расположенного в помещении, а также возместить убытки Управляющей организации в размере стоимости ремонта общего имущества, если повреждение произошло в результате неправомерных действий Собственника.

3.3.29. Не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета.

3.3.30. В случае перехода права собственности на помещение произвести полный расчет с Управляющей организацией до момента передачи помещения новому Собственнику.

3.3.31. Соблюдать законодательство о тишине и не причинять беспокойство в ночное время проживающим в других помещениях гражданам.

Производство шумных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00. В воскресенье и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

3.3.32. Не заваривать и/или не загромождать противопожарные люки, находящиеся на балконе. Собственник несет ответственность, в случае возникновения пожара, за невозможность использовать указанные люки по назначению, если это явилось следствием указанных в настоящем пункте нарушений со стороны Собственника.

3.3.33. Использовать жилое помещение по назначению в соответствии с ЖК РФ. В случае использования жилого помещения не по назначению (например, в качестве нежилого и/или ведения коммерческой деятельности) без соответствующих законодательству РФ согласований, Собственник несет ответственность за последствия таких нарушений.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения принятых ею полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Проводить ремонтные работы в помещении, направленные на его переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом Управляющей организации и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – «МВК»). Устанавливать дополнительное оборудование и инженерные системы (кондиционеры, системы вентиляции, ТВ-антенны, охранные системы и т.п.) при наличии согласования от органов архитектуры и градостроительства в установленном законом порядке.

До начала производства указанных работ Собственник обязан заключить Договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение) и предоставить Управляющей организации копии проектов перепланировки с соответствующим разрешением МВК.

3.4.4. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирного дома и земельного участка.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией своих обязательств, в пределах данного Договора, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

При обнаружении нарушений Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник должен сообщить о них немедленно в Управляющую организацию.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Размеры платы за содержание помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливаются в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества и рассчитывается по тарифам, утвержденным общим собранием Собственников МКД.

4.2. Размер платы по настоящему Договору определяется:

– стоимостью за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за холодную и горячую воду, электрическую и тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД и не может быть менее размера платы, рассчитываемой с применением тарифов на услуги по содержанию общего имущества МКД, установленных нормативными правовыми актами;

– стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета определяется как произведение тарифов на соответствующие коммунальные услуги на объемы потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета, а при отсутствии квартирных приборов учета для помещений – на объемы согласно нормативам потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, ежегодно утверждаемым органами государственной власти.

Показания квартирных приборов учета передаются Собственниками не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца через сеть Интернет, в порядке, установленном Управляющей организацией, либо в письменном виде в бухгалтерию или ящики, расположенные в отведенных местах МКД, и через систему СБЕРБАНКА.

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Сумма платы по настоящему Договору корректируется Управляющей организацией на величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому и специализированному обслуживанию для многоквартирного дома в соответствии с распоряжениями органов государственной власти.

4.6. Собственник вносит плату за содержание помещения и коммунальные услуги ежемесячно до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставяемых ему платежных документов. В случае несвоевременной оплаты начисляются пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. В выставяемом Управляющей организацией платежном документе указывается информация в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.8. Отсутствие выставяемых платежных документов в срок не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию с требованием о предоставлении платежных документов, которые должны быть немедленно ему предоставлены для оплаты.

4.9. Собственник вносит плату за жилое помещение(ия) и коммунальные услуги на расчетный счёт, указанный в платёжном документе.

4.10. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием для невнесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника и/или иных проживающих в помещении лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.11. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.12. Стороны пришли к соглашению, что перечисляемые Собственником на счет Управляющей организации денежные средства на оплату коммунальных услуг не являются доходом Управляющей организации, а перечисляются в полном объеме организациям - поставщикам коммунальных услуг.

4.13. В случае невыполнения работ и/или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, либо в случае выполнения работ и/или оказания услуг по управлению, содержанию общего имущества в МКД с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома,, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД и действующим законодательством.

Перерасчет размера оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги не производится вследствие выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества не по вине Управляющей организации.

4.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг.

Предоставление услуг ненадлежащего качества, обусловленное конструктивными, строительными и/или иными особенностями конструкции МКД, его конструктивных элементов и сетей, возникшими при строительстве (капитальном ремонте, реконструкции, переустройству) МКД, не влечёт обязанности проведения вышеуказанного перерасчёта и другой ответственности Управляющей организации вплоть до окончания работ по изменению (ликвидации) причин ненадлежащего качества услуг. Указанные работы могут производиться только и исключительно по решению собрания Собственников МКД.

4.15. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.16. Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственников в пределах собранных денежных средств.

4.17. Размер платы за работы и услуги, указанные в пункте 4.2. настоящего Договора может быть изменен в одностороннем порядке на основании нормативных правовых актов органов власти, определяющих стоимость оказываемых услуг, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги, инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, приращением общего имущества МКД. Об изменении размера платы (тарифов, цен) Управляющая организация уведомляет Собственника в порядке,

Управляющая организация _____ Собственник _____

предусмотренном настоящим Договором. Указанное увеличение размера платы не может производиться чаще, чем 1 (один) раз в год и не может быть выше пределов, установленных органами государственной власти.

4.18. Плата за иные работы/услуги не включенные в предмет Договора, определяются соответственно видам и объемам таких выполняемых работ/услуг, исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

4.19. Вывоз строительного мусора, образовавшегося при проведении Собственником ремонтных (строительных) работ, осуществляется в помещении за счет Собственника помещения. Стоимость вывоза мусора определяется в виде установления единовременного сбора, размер которого устанавливается решением общего собрания Собственников помещений.

4.20. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Управляющей организацией до Собственников помещений в письменной форме не позднее, чем за 1 месяц до даты выставления платежных документов.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Управляющая организация обязана по запросу любого Собственника предоставить информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также информацию, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. Управляющая организация обязана ежегодно во втором квартале предоставлять письменный отчет об исполнении обязательств по настоящему Договору за прошедший год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность Управляющими организациями. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет, а также иным способом в соответствии с законодательством РФ.

5.3. Управляющая организация обязана обеспечивать наличие актуальной информации о своих службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля на официальном сайте Управляющей организации в сети интернет.

5.4. Управляющая организация для осуществления контроля по выполнению ей своих обязательств за свой счет вправе проводить аудиторскую проверку. О результатах аудиторской проверки Управляющая организация ежегодно, в течение второго квартала текущего года, предоставляет отчет в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

6.1. Приостановление или ограничение предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги производится Управляющей организацией в следующем порядке:

6.1.1. Управляющая организация направляет Собственнику помещения - должнику уведомление о наличии задолженности по оплате коммунальной услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации

6.2. Расходы Управляющей организации, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику, подлежат возмещению за счет Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, выплачивают Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

7.3. Управляющая организация несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества многоквартирного дома не были приняты общим собранием Собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам помещений информации о состоянии общего имущества многоквартирного дома и необходимости текущего или капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. В случае если Управляющая организация довела до сведения Собственников помещений информацию о необходимости производства ремонта общего имущества МКД или устранения нарушений, выявленных надзорными органами, но при этом Собственники помещений не провели общего собрания или на общем собрании Собственников помещений было принято решение о невыполнении работ, связанных с устранением нарушений либо производством ремонта общего имущества МКД, либо такое решение было принято, но выполнение его не представляется возможным ввиду отсутствия необходимых денежных средств на проведение ремонта общего имущества МКД, что явилось основанием для взыскания штрафа согласно судебным постановлениям или постановлениям надзорных органов, то сумма такого штрафа возмещается за счет средств МКД.

7.4. Ликвидацию последствий аварий, причинивших вред общему имуществу Собственников многоквартирного дома, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в помещении, обеспечивает Управляющая организация за счет средств Собственника. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника,

или проживающих в его помещении лиц, возмещается Собственником Управляющей организации. Возмещение расходов Управляющей организации не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

7.5. Убытки, причиненные имуществу иных Собственников, а также общему имуществу в результате не обеспечения Собственником доступа работников Управляющей организации в помещение для ликвидации аварийной ситуации, в том числе ввиду нарушения положений, установленных пунктом 3.3.22. настоящего Договора, подлежат возмещению Собственником.

7.6. При обнаружении факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, Управляющая организация обязана прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу. Такой перерасчет производится за период, начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки и не более чем за 3 месяца, предшествующие дате проверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, и до даты устранения такого вмешательства, исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента.

7.7. При отсутствии соответствующих согласований Собственник несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада МКД, несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде, самовольную перепланировку или переоборудование помещения в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих организаций-монополистов в случае непредоставления или неоказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба и непредоставления услуг надлежащего качества, возникшие не по ее вине и не по вине ее работников.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы и чрезвычайные обстоятельства, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны сторонних организаций, привлеченных одной из Сторон для выполнения отдельных видов работ, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, при этом ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков от действия таковых обстоятельств.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Срок действия настоящего Договора составляет 5 (Пять) лет.

9.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

9.3. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств перед Управляющей организацией по оплате, образовавшейся во время действия настоящего Договора задолженности, в том числе оплате пени за несвоевременную оплату жилищных и коммунальных услуг, а также возмещение убытков Управляющей организации.

9.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана вернуть Собственнику сумму переплаты.

9.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, с обязательным соблюдением претензионного порядка.

10.2. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Местом рассмотрения споров по настоящему Договору, определяется местом нахождения МКД.

Управляющая организация _____ Собственник _____

- 10.3. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора является обязательным для споров:
- 10.3.1. о причинении Управляющей организации вреда Собственнику (имуществу) вследствие коммунальной аварии (залив и пр.), падения с крыши снега и (или) сосулек;
- 10.3.2. об оспаривании действий Управляющей организации по ограничению предоставления коммунальных услуг;
- 10.3.3. о проведении текущего ремонта в МКД;
- 10.3.4. о возврате денежных средств, собранных и неиспользованных Управляющей организацией на момент расторжения настоящего Договора.
- 10.4. Претензия Собственника должна содержать следующие сведения:
- 10.4.1. о наступлении события, из которого вытекают требования Собственника;
- 10.4.2. правовое обоснование требований к Управляющей организации;
- 10.4.3. требование Собственника к Управляющей организации (например, о проведении ремонта, выплате денежных средств)
- 10.5. К претензии прилагаются документы, которые подтверждают обстоятельства и требования, указанные в претензии (например, акты о причинении вреда имуществу, расчет убытков, несения расходов и пр.).
- 10.6. Собственник доставляет претензию Управляющей организации путем направления ценного письма с описью вложения либо доставляет в офис Управляющей организации.
- 10.7. Претензия подлежит рассмотрению Управляющей организации в течение 14 календарных дней. По истечении 30 календарных дней со дня получения Управляющей организации претензии, Собственник вправе обратиться в суд.
- 10.8. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 10.9. В соответствии со статьей 32 Гражданского процессуального кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению, что заявления Управляющей организации о выдаче судебного приказа или искового заявления о взыскании с Собственника задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг подлежат рассмотрению Мировым судьей судебного участка по месту нахождения МКД.

11. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Собственника на обработку его персональных данных Управляющей организацией, организациями, поставляющими коммунальные ресурсы и осуществляющими техническое обслуживание, (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая обработку, сбор, передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организацией. 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.

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. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Положения данного пункта действуют в отношении физических лиц.

11.2. Стороны подтверждают, что Договор подписан сторонами (представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями), что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения условий Договора и приложений к нему.

11.3. В случае изменения реквизитов, указанных в пункте 13 настоящего Договора, Сторона по Договору обязуется уведомить другую Сторону о данных изменениях в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений.

11.4. Уведомление способом направления по почте заказного письма (с уведомлением о вручении) направляется по месту жительства (регистрации) Собственника, а при отсутствии сведений о месте регистрации – по месту нахождения помещения Собственника, обслуживание которого осуществляет Управляющая организация. Риск неполучения Собственником (должником) предупреждения (уведомления) несёт сам Собственник.

11.5. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору Управляющей организации. При получении уведомления одним из Собственником на него возлагается обязанность по оповещению другого Собственника.

11.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Настоящий Договор со стороны Управляющей организации может быть заверен факсимильной подписью в соответствии с пунктом 2 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 12.1. Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;
- 12.2. Приложение №2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;
- 12.3. Приложение №3 – Акт разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности;
- 12.4. Приложение №4 – Термины и их толкование.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

13.1. Управляющая организация:

ООО «УК «НОВОЕ ГОРЕЛОВО»

ОГРН: 1184704000128 ИНН/КПП 4725004120/472501001

Юридический адрес: 188508, Ленинградская область, Ломоносовский район, Горелово, улица Коммунаров, дом № 188, корпус 3, помещение 8-Н

Расчетный счет: 40702810555000005277

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счет: 30101810500000000653

Генеральный директор

ООО «УК «Новое Горелово»

Б.Ю.Щербаков

13.2. Собственник:

Фамилия, Имя, Отчество	Паспорт / свид-во о рождении: серия, №, кем и когда выдан	Данные документа о праве собственности	Адрес регистрации, телефоны для связи	Доля в праве	Подпись

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
1 – ый этап строительства, блок В**

Адрес дома: РФ, Ленинградская обл., Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, поселок Новогорелово, улица Современников, дом 11/6,

Фундамент (тип и материал) монолитный железобетон

Несущие стены (материал) сборный железобетон

Перекрытия (материал) сборный железобетон

Крыша (материал кровли) рулонная из наплавляемых материалов

Балконные плиты, лоджии (материал) железобетонные, являются продолжением плит перекрытий

Ограждающие ненесущие конструкции:

- окна в помещениях общего пользования (материал) профиль ПВХ, двухкамерный стеклопакет

- двери в помещениях общего пользования (наименование помещений, материал) входные группы- двустворчатые алюминиевые двери со стеклом, холлы и тамбуры- противопожарные металлические двери со стеклом.

Инженерное и иное оборудование:

Лифт пассажирский (шт.) 4,

Лифт грузовой (шт.) 4,

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого резьбового соединения, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Система вентиляции, АСПЗ (автоматизированная система противопожарной защиты), пожарная вентиляция для дымоудаления. Лифтовое оборудование, домофоны, радио, телевизионная антенна.

ГРЩ (главный распределительный щит), электроснабжение. Внутридомовая система электроснабжения и освещения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на этих сетях.

Иные системы и оборудование, обслуживающие или предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе:

- индивидуальные тепловые пункты - 2 шт, ИТП жилья,
- индивидуальный тепловой пункт - 1 шт, ИТП встройки,
- водомерный узел,
- насосная станция холодного водоснабжения – 4 шт,
- насосная станция пожаротушения – 2 шт,
- переговорно-замочные устройства, система контроля доступа в дом - 9 шт,
- система диспетчеризации оборудования (помещение диспетчерской),
- система автоматической противопожарной защиты жилой и нежилой части дома,
- система вентиляции жилой и нежилой части дома,
- коллективные приборы учета холодной воды, электрической энергии, тепловой энергии,
- технический этаж с оборудованием инженерных коммуникаций МКД

Малые архитектурные формы:

- детское оборудование площадки,
- скамейки, урны.

Проектом генерального плана предусматривается строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями обслуживания и пристроенным паркингом с вводом в эксплуатацию в три этапа.

	Наименование	Ед.изм	1этап
1	Количество квартир	шт	330
2	Площадь квартир	кв.м	16756,2
3	Площадь встроенных помещений	кв.м	1492,7
4	Общее имущество МКД	кв.м	8931,4
	Общая площадь МКД	кв.м	31814

Управляющая организация _____ Собственник _____

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в
многоквартирном доме**

Услуги по содержанию общего имущества

№ п/п	Вид услуг	График
1	Мытье лестничных площадок и маршей первых этажей	ежедневно
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-ого этажа	1 раз в неделю
3	Подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	1 раз в неделю
4	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
7	Мытье окон	1 раз в год
8	Уборка площадок перед входом в подъезд	ежедневно
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п. в МОП (места общего пользования)	4 раза в год
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц
11	Уборка ГРЩ	1 раз в месяц
12	Уборка подвала	По необходимости
13	Уборка чердака	По необходимости

Услуги по уборке придомовых территорий

№ п/п	Вид услуг	График
1	Подметание снега в зимний период	По факту
2	Пескосыпка ручная	По факту
3	Сдвигание снега	По факту
4	Вывоз и утилизация снега в зимний период	По факту
5	Подметание территории в летний период	Ежедневно
6	Уборка газонов зимой	По необходимости
7	Уборка газонов летом	Ежедневно
8	Выкашивание газонов	По необходимости
9	Уборка скошенной травы	По необходимости
10	Очистка газонов от опавшей листвы	По необходимости
11	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

Услуги по текущему ремонту и обслуживанию общего имущества

№ п/п	Вид услуг	График
1	Услуги вывоза бытовых отходов Вывоз твердых бытовых отходов Вывоз строительного мусора	По факту накопления По необходимости
2	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год
3	Проведение технических осмотров и текущего ремонта. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств Проверка исправности канализационных вытяжек Прочистка канализационного лежачка Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах Проверка заземления оболочки электрического кабеля Замеры сопротивления изоляции и проводов Регулировка и наладка систем отопления Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Раз в неделю По мере необходимости По мере необходимости 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в 3 года 1 раз в год 1 раз в год

4	<p>Устранение аварии и выполнение заявок населения Устранение аварии после получения заявки диспетчером на системах водоснабжения, теплоснабжения на системах канализации на системах электроснабжения</p> <p>Протечка кровли Нарушение водоотвода Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования Неисправность электрической проводки оборудования</p>	<p>В течение суток. В течение суток В течение суток</p> <p>В течение суток В течение суток</p> <p>В течение суток В течение суток</p>
5	<p>Прочие услуги Дератизация</p>	<p>1 раз в месяц</p>

АКТ
разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности

Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

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

По системе электроснабжения – точки крепления в квартирном электрощите, подходящем к помещению, фазового, нулевого, заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая организация. Точки креплений и отходящие от них провода помещения, равно как и все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.

По системе холодного и горячего водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

По системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения – Собственник.

По системе теплоснабжения – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения к обогревающим элементам (радиаторам) обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает Управляющая организация.

По автоматизированной системе противопожарной защиты – (АСПЗ) – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в помещении Собственника. Остальное АППЗ обслуживает Управляющая организация.

По системе коллективного приема телевидения (СКПТ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает Управляющая организация.

По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) – обслуживает Управляющая организация.

По системе видеонаблюдения – обслуживает Управляющая организация, за исключением установок видеонаблюдения, установленных Собственником самостоятельно в своем Помещении.

ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

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

Собственник – законный владелец жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, право собственности которого зарегистрировано в установленном законом порядке имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

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

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

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский район, Виллозское городское поселение, поселок Новогорелово, улица Современников, дом 11/6, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество), находятся в общей долевой собственности Собственников.

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

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

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ. Текущий ремонт проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

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

Плата за содержание жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с Собственника за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета, установленных в помещении Собственника, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение - платеж, взимаемый с Собственника, включающий в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги.

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

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонтов, организацию потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников помещений, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги потребителям.

Обслуживающие организации – организации, выполняющие работы и оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением коммунальных услуг.

Счет-квитанция - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику для оплаты работ и услуг, оказанных Собственнику по настоящему Договору.