**Договор**

управления многоквартирным домом

(между управляющей организацией и собственником помещения)

г. Санкт – Петербург «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**(фамилия, имя, отчество собственника помещения, либо наименование юридического лица)**

в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании

**(заполняется при заключении договора по доверенности или юридическим лицом Ф.И.О., должность)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(устава, доверенности от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и др.)

являющийся (щаяся) собственником помещения №\_\_\_\_\_ , расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, улица Львовская, дом 27 на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**(правоустанавливающий документ о праве собственности на Помещение),**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ либо акт приема-передачи помещения серия, номер, дата внесения в ЕГРН)**

общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м., именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС», в лице генерального директора Ивайловского Фёдора Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола №1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 26.08.2013 г., заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

«Собственник» - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, либо иное лицо, пользующееся помещением на законном основании.

«Помещение» - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

«Многоквартирный дом» - совокупность двух и более квартир имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

«Общее имущество» - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, 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 более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе 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 многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

«Управляющая организация» - организация, уполномоченная выполнять функции по управлению многоквартирным домом и предоставлять жилищно – коммунальные услуги.

«Управление Многоквартирным домом» - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

«Содержание общего имущества в многоквартирном доме» - содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твёрдых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Санкт – Петербурга, а в их отсутствии утверждённым Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ перечнем, связанных с таким содержанием работ и услуг.

«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, установленными нормативными правовыми актами Санкт – Петербурга, а в их отсутствии утверждённым Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ перечнем, связанных с таким ремонтом работ.

«Капитальный ремонт» - работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно – технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

«Коммунальные услуги» - услуги по предоставлению холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

«Исполнители» - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению.

«Плата за содержание и ремонт жилого помещения» - платёж, взимаемый с Собственника за исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

«Счёт - квитанция» - платёжный документ, ежемесячно направляемый «Управляющей организацией» «Собственнику» для оплаты работ и услуг, оказанных по настоящему Договору.

1.2.В отношениях с Исполнителями «Управляющая организация» действует от своего имени и за счёт «Собственника».

1.3.Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.4.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства РФ и г. СПб, и иными нормативными актами.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утверждёнными Правительством РФ, Постановлением Губернатора Санкт – Петербурга от 27.09.2004г. № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов» и иными действующими нормативно – правовыми актами.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание «Управляющей организацией» услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, улица Львовская, дом 27, предоставление коммунальных услуг «Собственникам» помещений в данном доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказываются (выполняются) по перечню согласно Приложения № 2 к настоящему Договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении соответствующих нормативов, норм, правил и стандартов, а также при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме. Об изменении Перечня «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» в недельный срок.

2.3. Перечень предоставляемых коммунальных услуг установлен в Приложении № 3 к настоящему договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении нормативно правовых актов, регулирующих порядок Предоставления коммунальных услуг. Об изменении Перечня «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» в недельный срок.

2.4. По настоящему договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.4.1. По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению «Собственника» фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя.

Стояковую разводку и точки крепления обслуживает «Управляющая организация». Отходящие от точки крепления провода и все оборудование после этих точек обслуживает «Собственник».

2.4.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения с транзитного стояка водоснабжения на каждом этаже.

Транзитный стояк до точки первого резьбового соединения обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование – «Собственник».

2.4.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование «Собственник».

2.4.4. По системе теплоснабжения: первые точки резьбовых соединений подводящих и отходящих труб систем теплоснабжения к арматуре (краны, регуляторы температуры, соединительные муфты и т.д.), установленной в помещении «Собственника».

Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование, в том числе радиатор отопления – «Собственник».

2.4.5. По системе охранно-пожарной (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ) (при наличии таковых): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ в помещениях.

Общую домовую систему и подводку к первому датчику ОПС и АППЗ обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование «Собственник».

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3. 1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1.Приступать к выполнению настоящего Договора в соответствии с пунктом 8.1. Договора.

3.1.2.Соблюдать законодательство Российской Федерации и Санкт-Петербурга, правила, нормы и стандарты, регламентирующие выполнение (оказание) соответствующих работ (услуг).

3.1.3.Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4.Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2.

3.1.5.Обеспечить бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, за исключением случаев ликвидации аварий, обязательных профилактических ремонтных работ, замены оборудования, а также в случаях, когда выполнить ремонтные работы невозможно по вине «Собственника».

3.1.6.Информировать «Собственника» об Исполнителях в случае передачи выполнения (оказания) услуг, предусмотренных настоящим Договором третьим лицам. «Управляющая организация» несёт ответственность за качество выполнения (предоставления) услуг третьими лицами в том случае, если договором не будет установлена прямая ответственность третьего лица, за услуги, оказываемые непосредственно третьим лицом.

3.1.7.Своевременно проводить подготовку дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем к сезонной эксплуатации.

3.1.8.Проводить плановые и внеплановые осмотры общих конструктивных элементов зданий, инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, а также придомовой территории и элементов внешнего благоустройства

3.1.9.При проведении текущего ремонта многоквартирного дома «Управляющая организация» рассматривает и обсуждает предложения, поступившие в письменном виде от собственников дома, направленные на снижение стоимости и улучшения качества выполнения работ.

3.1.10.Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.) в отношении многоквартирного дома.

3.1.11.Рассматривать обращения «Собственника» по вопросам, связанным с выполнением Договора, в том числе предоставлять информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору. Срок предоставления информации «Собственнику» не может быть более 30 календарных дней с момента поступления запроса. Данный срок может быть продлен с обязательным извещением «Собственника» в случае необходимости проведения проверок, требующих дополнительного времени.

3.1.12.Своевременно ставить в известность «Собственника» об изменении тарифов.

3.1.13.Ежегодно, в течение первого квартала, представлять «Собственникам» помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.14.Отдельно вести учет денежных средств, ежемесячно фактически израсходованных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, путем составления актов выполненных работ на основании действующих расценок.

3.1.15.Заключать договоры на техническое и коммунальное обеспечение дома с организациями-поставщиками (ПСК, ГУП «ТЭК», ОАО «ТГК-1», ГУП «Водоканал») и техническое обслуживание инженерных систем дома (АППЗ, ОДС, лифты, ПЗУ, антенна, радиоточка и др.).

3.1.16. Не сдавать подвальные помещения и технические этажи в аренду и использовать их не по назначению, без решения общего собрания собственников дома.

3.1.17. Не осуществлять расконсервирование мусоросборников и ввод их в эксплуатацию.

3.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и Договором.

3.2. «Управляющая организация» вправе:

3.2.1. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставлению «Собственнику» жилищных, коммунальных и прочих услуг.

При необходимости, в установленном порядке заключать договоры со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда, а также обеспечения «Собственника» жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием «Собственником» помещения, а также за соблюдением «Собственником» установленного порядка проведения перепланировок в помещении. При наличии нарушений сообщать об этом в соответствующие государственные органы.

3.2.3. Производить разбор (снос, уничтожение, вывоз) принадлежащих «Собственнику» объектов, установленных (смонтированных, оставленных и т.п.) за пределами Помещения в случаях:

-если они затрудняют подходы к помещениям других собственников либо к общему имуществу в многоквартирном доме (при отсутствии согласия других собственников и «Управляющей организации»);

-если они портят общее имущество в многоквартирном доме, нарушают чистоту и порядок;

-если они установлены (смонтированы, оставлены и т.п.) с нарушением действующих правил, норм и стандартов.

При этом «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» о данных нарушениях и предложить в трехдневный срок устранить их.

3.2.4. Требовать от «Собственника» возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.5. Инициировать и выступать на общих собраниях собственников помещений, без права голоса, с предложениями, относящимися к компетенции общего собрания в многоквартирном доме;

Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на:

а) содержание общего имущества,

б) текущий ремонт МКД,

в) административно-управленческих расходов,

г) работы диспетчерской службы,

д) на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

При не принятии решения «Собственниками» по установлению размера платы за предоставление работ и услуг, предоставить муниципальным органам власти рассмотреть предложенные «Управляющей организацией» количество и стоимость работ и услуг.

3.2.6. Принимать от «Собственника» плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7.По предварительному согласованию с «Собственником» производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении «Собственника», поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.8.По разрешению Общего собрания Собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды (при наличии), фасадные конструкции многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели в соответствии с уставом «Управляющей организации».

3.2.9.Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий, производить перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.10.В случае, если дебиторская задолженность «Собственников» превышает 30%, в течение 3 (трех) месяцев подряд от суммы начислений «Управляющая организация» вправе прекратить предоставление услуг по настоящему договору управления или обратиться в суд с иском о взыскании задолженности.

3.2.11.В случае выхода общедомового прибора учета из строя, оплата производится согласно выставленным счетам ресурсо-снабжающих организаций.

3.2.12.Оказывать иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором за дополнительную плату.

3.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, г. Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. «Собственник» обязуется:

3.3.1.Использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, утвержденные действующими Постановлениями Правительства РФ, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Производить текущий ремонт Помещения.

К текущему ремонту помещения, выполняемому «Собственником» за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения), расположенного в помещении, ремонт штукатурного слоя стен и потолков и иные работы, относящиеся, согласно законодательству, к текущему ремонту помещения.

3.3.3.Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения, а также общего имущества многоквартирного дома без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством Российской Федерации, утвержденного проекта и без уведомления «Управляющей организации».

3.3.4.Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в помещении, общем имуществе многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них диспетчеру Управляющей организации и в соответствующую аварийную службу.

3.3.5.Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии.

3.3.6.Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, загрязняющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжелый мусор в мусоропровод.

3.3.7.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8.Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

3.3.9.Обеспечить устранение за свой счёт повреждений помещения, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине «Собственника».

3.3.10.Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещений (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счёт оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с «Собственником» оплата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается «Управляющей организацией» в счет-квитанцию.

3.3.11. Допускать в заранее согласованное сторонами договора время в Помещение работников «Управляющей организации» или уполномоченных лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время суток .

3.3.12.Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.13.В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков холодного и горячего водоснабжения).

3.3.14.Извещать «Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан, а также уведомлять «Управляющую организацию» о намерении отчуждения собственником принадлежащего ему помещения. При передаче права собственности на квартиру, «Собственник» обязан предупредить нового «Собственника» об имеющихся правах и обязанностях, вытекающих из условий настоящего Договора и полностью выполнять обязанности по Договору до передачи права собственности на помещение или до прекращения Договора.

3.3.15.Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, категорически запрещается осуществлять переделку стояков системы отопления и водопроводных стояков, производить замену отопительных приборов(радиаторов) и устанавливать теплые водяные полы без согласованного с «Управляющей организацией» проекта, а также устанавливать дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую и запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.16.При производстве ремонтных и отделочных работ соблюдать следующие правила:

3.3.16.1.До начала указанных работ предоставить представителю «Управляющей организации» список лиц, которым необходим доступ в помещение, с указанием их Ф.И.О., паспортных данных, а также времени начала и окончания ежедневных работ, при отсутствии данного списка доступ в парадную указанным выше лицам, будет предоставляться только в присутствии «Собственника».

3.3.16.2.Запрещать проживание вышеуказанных лиц в помещении в период производства ремонтных и отделочных работ, а также вести контроль и нести полную ответственность за их действия.

3.3.16.3.Производить работы, связанные с применением инструментов, вызывающих **шум в рабочие дни с 09-00 до 21-00часов и в субботу с 10-00 до 15-00часов.**

3.3.16.4.Не захламлять строительным мусором места общего пользования, не загромождать места общего пользования и лестничные клетки строительными материалами, выносить строительный мусор исключительно в контейнеры, размещенные на придомовой территории. Не сбрасывать в канализацию мусор, отходы, строительные смеси.

В случае невыполнения «Собственником» указанных требований, он при подписании настоящего договора дает свое согласие на производство работ по уборке и вывозу строительного мусора, устранение засора и ремонт канализационного лежака, а также на дополнительную оплату указанных работ по тарифам «Управляющей организации». При невозможности выявить виновное лицо, сумма затрат рассчитывается для всех владельцев квартир, расположенных на площадке этажа (на указанном стояке), где имеются захламления(засор), исходя из общей площади квартир, и вносится в платежный документ на оплату отдельной строкой – «прочие расходы».

3.4. «Собственник» вправе:

3.4.1.Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги в объеме, отвечающем параметрам качества и надежности.

3.4.2.Требовать от «Управляющей организации» надлежащего выполнения работ и оказания услуг по Договору.

3.4.3.Требовать и получать от «Управляющей организации» информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

3.4.4.Контролировать выполнение «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.5.Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

**4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1.«Собственник» участвует в расходах «Управляющей организации» по управлению, техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и проведению капитального ремонта (при необходимости) многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади квартиры, в том числе за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, обслуживание лифтового и иного оборудования данного многоквартирного дома, вывоз мусора.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

1)плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

2)плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

3)плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, вывоз бытовых отходов.

4.2.Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии со ст. 156 Жилищного Кодекса РФ, кроме платы за содержание домовой диспетчерской службы, размер которой устанавливается исходя из фактических затрат «Управляющей организации».

4.3.Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в г. Санкт-Петербурге для физических и юридических лиц.

4.4.«Собственник» вносит плату на расчетный счет «Управляющей организации» не позднее **10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.** Банковские услуги по приему платежей оплачиваются Собственником в соответствии с условиями Банка «прием платежей от физических лиц».

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов - счет квитанции ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС», представленных не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование «Собственниками» и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.8. Собственник обязан подавать показания квартирных приборов учета до 30 числа каждого месяца.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1.Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах сумм убытков, причиненных таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено Договором.

5.2.Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций, установленных настоящим Договором, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.3.Возмещение убытков производится не исполнившей, либо ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства стороной сверх санкций, установленных Договором.

5.4.Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные «Собственнику», если эти убытки вызваны действиями (бездействием) «Управляющей организации», совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.5.«Управляющая организация» не несет ответственности за убытки, вызванные действиями (бездействием) «Собственника».

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

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

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

5.7. За несвоевременное и (или) не полное внесение 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 невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

6.1.Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу Договора, стороны будут разрешать путем переговоров.

6.2.Если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передаётся на рассмотрение в судебные органы.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1.Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон, кроме случаев установленных п.2.2 и п.2.3 настоящего Договора или действующим законодательством.

Соглашение об изменении Договора совершается в той же форме, что и сам Договор.

7.2. «Собственники» имеют право расторгнуть настоящий Договор, согласно ст. 450 Гражданского Кодекса РФ при условии:

а) Погашение всех оплат и по всем обязательствам перед «Управляющей компанией»;

б) Погашения убытков «Управляющей компании» в связи с досрочным расторжением «Договора» в размере не менее 30% от суммы начислений за услуги по управлению и содержанию общего имущества за 6 месяцев.

7.3.Расторжение Договора допускается по соглашению сторон, кроме случаев, установленных п. 7.3.настоящего Договора или действующего законодательства.

7.4.При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1.Договор считается заключенным с момента передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации на основании акта приема-передачи многоквартирного дома по форме ОС-1а, бухгалтерской, технической и иной документации на многоквартирный дом при ее наличии.

8.2.Договор заключен сроком на 3(три) года

8.3.«Управляющая организация» за тридцать дней до прекращения Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в многоквартирном доме.

8.4.При прекращении Договора обязательства сторон прекращаются, за исключением неисполненных на момент прекращения Договора обязательств:

-связанных с возмещением убытков, вреда, уплатой платежей и штрафных санкций за время действия Договора;

-предусмотренных п. 8.3. Договора.

8.5.При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1.Работы по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту помещения «Собственника», инженерно-технического и иного оборудования, обслуживающего только Помещение «Собственника» производятся «Собственником» самостоятельно и за свой счет.

9.2.«Собственник» в праве привлечь для выполнения указанных в п. 9.1 Договора работ «Управляющую организацию» для обслуживания и ремонта санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри Помещения и обслуживающего только Помещение.

Плата за выполнение работ устанавливается «Управляющей организацией» на основании отдельного договора между «Собственником» и «Управляющей организацией».

9.3.Стоимость работ по ликвидации аварий, возникших по вине «Собственника», или проживающих в его помещении лиц, возмещается «Управляющей организации» «Собственником». Возмещение расходов «Управляющей организации» не освобождает «Собственника» от обязательств, принятых им по настоящему Договору;

9.4.По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.5.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из Сторон находится соответственно по одному экземпляру.

9.6.Все изменения или дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Приложения и дополнения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть.

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация  ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС»  ИНН / КПП 7805352329 / 780501001  Юр. Адрес: 198096, г. Санкт-Петербург,  ул. Васи Алексеева, дом 9, корп.1,  Факт. Адрес: 198099, г. Санкт-Петербург,  Ул. Оборонная д.22, лит. А  р/с 40702810055240000545 Северо-Западного банка, ОАО «Сбербанка России» г. Санкт-Петербург  к/с 30101810500000000653, БИК 044030653  тел./факс 677-64-03, 677-64-04  м.п. | СОБСТВЕННИК:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО, данные документа, удостоверяющего личность)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №1

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

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

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

1. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

2. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета «Управляющей организации», технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в Помещении, отключающих устройств в подвалах (технических подпольях) и на чердаках (технических этажах), коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

7. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.(при наличии).

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.

Приложение №2

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по Договору.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трёхходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)

1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)

1.3. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

3.1. Замена разбитых стёкол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Ремонт кровли в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках, на общедомовых инженерных сетях.

4.6.Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Мелкий ремонт изоляции.

4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Озеленение территории, уход за зелёными насаждениями.

5.5. Удаление крупногабаритного мусора с контейнерных площадок.

5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.7.Удаление с крыш снега и наледей.

5.8. Уборка общих помещений.

5.9. Уборка и очистка придомовой территории.

5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5.11. Дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

5.12. Озеленение территории, уход за зелёными насаждениями.

5.13. Посыпка территории песком в зимнее время.

5.14. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

**Санитарное содержание придомовой территории:**

1)уборка в зимний период:

-подметание свежевыпавшего снега – 1раз в сутки;

-посыпка территории противогололедными материалами – 1раз в сутки;

-подметание территории в дни без снегопада – 1раз в сутки;

-очистка урн от мусора – 1раз в сутки;

-уборка контейнерных площадок – 1раз в сутки;

2)уборка в теплый период:

- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2см – 1раз в сутки;

-очистка урн от мусора-1раз в сутки;

-промывка урн-1раз в месяц;

-уборка газонов – 3 раза в неделю;

-выкашивание газонов - по необходимости;

-поливка газонов, зеленых насаждений – по необходимости;

-уборка контейнерных площадок – 1раз в сутки;

-подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1раз в двое суток;

-протирка указателей - 5раз в год;

**Санитарное содержание лестничных клеток:**

1)влажное подметание:

лестничных маршей и площадок на этажах – 1раз в неделю;

вход в подъезд, кабина лифта и холл первого этажа – 5раз в неделю;

перед загрузочными клапанами мусоропровода (при его работе) – 5раз в неделю;

2)мытье лестничных площадок и маршей – 1раз в месяц;

3)влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов – 2раза в месяц;

4)мытье окон в подъездах – 2раза в год;

5)влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, электрошкафов – 2раза в год;

6)влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков – 1раз в месяц;

**2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома.**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепления и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
7. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами) в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.
8. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая наносные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учёта электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закреплённых за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;

- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.

Приложение №3

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией, и определение размера платы за коммунальные услуги.

1.По настоящему договору «Управляющая организация» **обеспечивает** «Собственнику» предоставление следующих коммунальных услуг (в зависимости от степени благоустройства дома):

1.1.Холодное водоснабжение

1.2.Горячее водоснабжение

1.3.Водоотведение

1.4.Электроснабжение

1.5.Газоснабжение

1.6.Отопление

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

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

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.

Приложение №4

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

ТАРИФЫ

(размер обязательных платежей) по оплате за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и предоставление коммунальных услуг:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п\п | Вид платежа | тариф | Ед. измер. | Примечание |
| 1. | Содержание общего имущества | 10,15 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 2. | Содержание придомовой территории | 1,45 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 3. | Управление домом | 2,00 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 4. | Обслуживание лифта | 3,15 | Руб. за кв.м. | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.06.2010года №93-р |
| 5. | Текущий ремонт | 5,08 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 6. | ПЗУ(переговорно-замочное устройство) | 0,53 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 7. | Отопление | 1351,25 | Руб. за Гкал | [Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2012 № 589-р](http://www.kvartplata.info/archiveFile/3585/1357891394323_589r_2012%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D1%8D%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B8%D1%8F.pdf) |
| 8. | Холодная вода потребление | 20,38 | Руб. за 1куб.м. | [Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.11.2012 № 422-р](http://www.kvartplata.info/archiveFile/3582/1357891329744_422r_2012%D1%85%D0%B2%D1%81.pdf) |
| 9. | Горячая вода потребление | 81,08 | Руб. за 1куб. м. | [Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2012 № 589-р](http://www.kvartplata.info/archiveFile/3585/1357891394323_589r_2012%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D1%8D%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B3%D0%B8%D1%8F.pdf) |
| 10. | Телевидение | По тарифу СМК | Руб. за сигнал | Договор с ООО СМК «Спецтехника» |
| 11. | Водоотведение ХВС и ГВС | 20,38 | Руб. за 1куб.м. | [Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.11.2012 № 422-р](http://www.kvartplata.info/archiveFile/3582/1357891329744_422r_2012%D1%85%D0%B2%D1%81.pdf) |
| 12. | Радио | По тарифу РТС |  | Договор с ФГУП РТС СПб |
| 13. | Освещение мест общего пользования(МОП) | 2,09р./кВт/ч  1,27р./кВт/ч | День  Ночь | [Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2012 № 559-р Об установлении тарифов на электрическую энергию для населения и приравненным к нему категориям потребителей по Санкт-Петербургу на 2013 год](http://www.kvartplata.info/archiveFile/3583/1357891353369_559r_2012%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE.pdf) |
| 14. | Услуги банка | 2% |  | Договор банка |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п

Приложение №5

к договору управления

многоквартирным домом

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Бланк квитанции для сдачи показаний воды и электроэнергии:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Улица Львовская, дом 27, квартира №\_\_\_\_\_\_  Показания холодной и горячей воды   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | дата | Показания счетчика | Расход  (куб.м.) | | Холодная вода | Стало\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ |  |  | | Было \_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ |  | | Горячая вода | Стало\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ |  |  | | Было \_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ |  |   Плательщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Улица Львовская, дом 27, квартира №\_\_\_\_\_\_  Показания холодной и горячей воды   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | дата | Показания счетчика | Расход  (куб.м.) | | Холодная вода | Стало\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ |  |  | | Было\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ |  | | Горячая вода | Стало \_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ |  |  | | Было \_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ |  |   Плательщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Улица Львовская, дом 27, квартира №\_\_\_\_\_\_  Показания холодной и горячей воды   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | дата | Показания счетчика | Расход  (куб.м.) | | Холодная вода | Стало\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ |  |  | | Было \_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ |  | | Горячая вода | Стало\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ |  |  | | Было \_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ |  |   Плательщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Улица Львовская, дом 27, квартира №\_\_\_\_\_\_  Показания холодной и горячей воды   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | дата | Показания счетчика | Расход  (куб.м.) | | Холодная вода | Стало\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ |  |  | | Было\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ |  | | Горячая вода | Стало \_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ |  |  | | Было \_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ |  |   Плательщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п.