**Договор**

управления многоквартирным домом

г. Санкт – Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_года

Гражданин(ка) РФ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_зарегистрированный(ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,являющийся(аяся) собственникомжилого помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 7, корпус 2, строение 1(далее - "Многоквартирный дом"), на основании Договора купли-продажи (участия в долевом строительстве) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. дата регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Акт приема-передачи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 78-17-22-2016 от 28.10.2016 года , именуемое в дальнейшем **Собственник,** с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛКОМСЕРВИС» (ООО «ЖИЛКОМСЕРВИС»), ИНН / КПП 7805352329 / 780501001**, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** в лице генерального директора Ивайловского Фёдора Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь [ст. 162](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E9925FBF18A0800790A1C93F5E3BD24E2FFC27CB321C2Ci8f4J) Жилищного кодекса Российской Федерации, [Постановлением](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E99257BE19A0800790A1C93Fi5fEJ) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 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](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C3EA975BBB1CA0800790A1C93Fi5fEJ) Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", [Постановлением](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C3EF9A5CBD14A0800790A1C93Fi5fEJ) Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "05"ноября 2016г. N 1), хранящегося г. Санкт-Петербург, ул. Васи Алексеева, дом 9, к.1, кабинет 2 в соответствии с решением общего собрания Собственников.

1.2.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](#P42) настоящего Договора.

1.3.При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E1945BB24AF78256C5AFiCfCJ) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E9935BBF1AA0800790A1C93Fi5fEJ) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E9925FBF18A0800790A1C93Fi5fEJ) Российской Федерации, [Правилами](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E99257BE19A0800790A1C93F5E3BD24E2FFC27CB321526i8f6J) содержания общего имущества в многоквартирном доме, [Правилами](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E99257BE19A0800790A1C93F5E3BD24E2FFC27CB321526i8f6J) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E99257BE19A0800790A1C93F5E3BD24E2FFC27CB321426i8f1J) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1.Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2.Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.2.1. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказываются (выполняются) по перечню, согласно Приложению № 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. [Состав и состояние общего имущества](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6C807ACD8010C1EE9058BF17FD8A0FC9ADCBi3f8J) в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4.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.

2.5.По настоящему договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон по внутридомовым сетям, соответствующим проекту:

2.5.1.По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещениям 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» помещений.

2.5.2.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 – «Заказчик», а в будущем – собственник и/или пользователь помещений.

2.5.3.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 «Заказчик» а в будущем – собственник и/или пользователь помещений.

2.5.4.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 помещениях.

Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает «Управляющая организация», остальное оборудование, в том числе радиатор отопления – «Заказчик», а в будущем – собственник и/или пользователь помещений.

2.5.5.По системе охранно-пожарной (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ) (при наличии таковых в помещениях): 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 « Заказчик», а в будущем – собственник и/или пользователь помещений.

2.5.6.По системе домофонизации и ПЗУ (при наличии таковых в помещениях): точка присоединения подводящего кабеля к переговорному устройству в помещениях.

Общую домовую систему и подводку к переговорному квартирному устройству обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование «Заказчик», а в будущем собственник или/и наниматель.

2.5.7.При изменении проектных решений, в отношении инженерных сетей, собственником помещений, границы ответственности дополнительно согласовываются сторонами настоящего Договора.

2.6. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 7, корпус 2, строение 1;

б) технический паспорт здания выдан 16.06.2016г. кадастровым инженером Самойленко Е.А.;

в) проект, серия, тип постройки - индивидуальный проект;

г) год постройки – 2016г.;

д) этажность - 6-8-13(в том числе подвал);

е) количество квартир - 38; количество нежилых помещений нет;

ж) общая площадь с дома 3239,8 кв. м;

з) общая площадь жилых помещений –полезная площадь 2531,9 кв. м;

и) степень износа по данным технического учета - 2%;

к) год последнего комплексного капитального ремонта - \_-;

л) площадь земельного участка, в составе общего имущества – 664,9+/-11 кв.м;

м) кадастровый номер земельного участка – 78:13:0007308:33;

2.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

**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, в пределах своей компетенции, соблюдение прав и законных интересов собственников и пользователей 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.

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 предложения, поступившие в письменном виде от «Заказчика» , а в будущем – от собственников помещений в многоквартирном доме, 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» и/или пользователя помещений, 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 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» помещений, об изменении тарифов.

3.1.13. Предоставлять льготы по оплате услуг будущим собственникам с момента их регистрации, в размере и порядке, определенном действующим законодательством, при условии их возмещения предприятиями поставщиками и бюджетом субъекта РФ.

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.Заключить договоры на техническое и коммунальное обеспечение дома с соответствующими 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.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, предоставления «Собственнику» помещений, 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» помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.2.Осуществлять контроль за целевым использованием помещений, а также за соблюдением установленного порядка проведения перепланировок в помещениях. При наличии нарушений сообщать об этом в соответствующие государственные органы.

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

-если они затрудняют подходы к другим помещениям, либо к общему имуществу в многоквартирном доме;

-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.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 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.

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 помещениях, поставив 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.

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

3.2.10.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» и/или пользователь обязуется:

3.3.1.Использовать помещения по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ, поддерживать помещения в надлежащем состоянии.

3.3.2.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.

3.3.3.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».

3.3.4.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.

3.3.5.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 на вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается «Управляющей организацией» в счет-квитанцию.

3.3.5.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.

3.3.6.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). Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.7.Известить «Управляющую организацию обо всех изменениях о количестве «собственников» и фактической передаче помещений в пользование «собственников». При передаче права собственности на помещение, «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.

3.3.8.При производстве ремонтных и отделочных работ соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

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

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

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

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

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы

3.3.9.В случае невыполнения «Собственником» помещений, указанных требований, 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», путем внесения в счет-квитанцию на оплату отдельной строкой – «прочие расходы».

3.3.9.1.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».

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

3.3.9.3.Производить работы, связанные с применением инструментов, вызывающих шум в рабочие дни с 09-00 до 21-00часов с перерывом с 14-00 до 16-00 и в субботу с 11-00 до 14-00часов.

3.3.10. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

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. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=E968ACD2C63CADCF8A7E6E8E79CD8010C0E9935BB814A0800790A1C93F5E3BD24E2FFC27CB321527i8f6J) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

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 на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.6.Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также раскрытия информации в соответствии с порядком, определенным законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

**4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1.«Собственник», участвуют в расходах «Управляющей организации» по управлению, техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и проведению капитального ремонта (при необходимости) многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади помещения, 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, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию диспетчерской службы, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2)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 с тарифами, установленными в Приложении №4 к настоящему Договору.

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

4.4.« Заказчик, собственник и/или пользователь» вносит плату на расчетный счет ( либо производит расчеты иным не запрещенным законодательством РФ способом «Управляющей организации» не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов - счет квитанции, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование «Собственником» помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги. При временном отсутствии собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия 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. В момент подписания акта приема-передачи помещений от «Заказчика» собственнику помещения (получения ключей от квартиры) «Управляющей организацией» фиксируются номера и показания всех приборов учета, установленных в по следующей таблице:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид прибора | Заводской № | Показания приборов |
| **Электросчетчик** |  |  |
| **Счетчик горячей воды** |  |  |
| **Счетчик холодной воды** |  |  |
| **Счетчики тепловой энергии** |  |  |

**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. 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 явления чрезвычайного характера, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

**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, по месту нахождения помещения.

**7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

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

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

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложениях N \_2\_ и N \_3 к настоящему Договору (более \_3 случаев, в отношении которых составлен Акт).

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

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

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

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

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случае Договор расторгается в судебном порядке.

**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, инженерно-технического и иного оборудования, обслуживающего только Помещение «собственника», либо помещения, оставшегося в пользовании «Заказчика», после передачи помещения «пользователям» производятся «собственником», либо «Заказчиком» самостоятельно и за свой счет.

9.2.«Заказчик», либо «собственник» вправе 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.

9.3.Стоимость работ по ликвидации аварий, возникших по вине «Заказчика», либо «собственника», или проживающих в их помещении лиц, возмещается ими «Управляющей организации». Возмещение расходов «Управляющей организации» не освобождает «Заказчика», либо «собственника» от обязательств по настоящему Договору;

9.4.По вопросам не урегулированным 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  Юридический и фактический адрес: 198188, Санкт-Петербург,  ул. Васи Алексеева,дом 9, корп.1, лит.А.  р/с 4070280055240000545 Северо-Западного банка  ПАО «Сбербанк России» г.Санкт-Петербург  к/с 30101810500000000653 БИК 780501001  ОКАТО 40276564000  Тел/факс 300-92-04  Email:gks-va@yandex.ru  Сайт:zilkomservis.ru  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ивайловский Ф.А./  М.П. | Собственник  Гражданин(ка)РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Место регистрации по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: +7 (9\_\_\_)\_\_\_-\_\_\_-\_\_\_  Email:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  Подпись ФИО | |  |

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, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая насосные, пожарные, водомерные узлы, кабельную, консьержную, камеру хранения люминисцентных ламп, электрощитовую, венткамеру и другое инженерное оборудование);

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

в) 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);

г) 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);

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

е) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, 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. Дополнительные сведения по определению состава общего имущества содержатся в документации технического учета, бухгалтерского учета Управляющей организации, технической документации на многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного в Помещении, отключающих устройств в подвалах(технических подпольях), коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, а также внешние инженерные системы, обслуживающие только Многоквартирный дом от внешней границы стены многоквартирного дома до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающей организацией .

3. 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. А также внешняя теплотрасса, обслуживающая только Многоквартирный дом от внешней границы стены многоквартирного дома до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ресурсоснабжающей организацией .

4. 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. А также внешняя система электроснабжения от вводно-распределительных щитов до границы балансовой принадлежности в трансформаторной подстанции.

7. 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, является граница балансовой принадлежности с ресурсоснабжающими организациями. А границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация Собственник

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

м.п. м.п.

Приложение №2

к договору управления

многоквартирным домом

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_года

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 .

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 весеннее-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 осеннее-зимний период:

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

3.2. Утепление трубопроводов в подвальных помещениях

3.3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

3.9. Консервация поливочных систем.

3.10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.11. 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 наледи.

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 слоем более 5мм – 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, оконных решеток, 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), заделка и восстановление архитектурных элементов.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепления и окраска.
4. Усиление элементов , антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбетоцементных 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 и/или пользователю» предоставление следующих коммунальных услуг, после приемки дома по акту ОС-1 и заключения договоров с энергоснабжающими организациями:

1.1.Холодное водоснабжение

1.2.Горячее водоснабжение

1.3.Водоотведение

1.4.Электроснабжение

1.5.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 | Единицы измерения | Примечание |
| 1. | Содержание общего имущества | 18,89 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 2. | Содержание придомовой территории | 3,65 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 3. | АУР (Административно-управленческие расходы) | 3,86 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 4. | Обслуживание лифта\* | 3,27 | Руб. за кв.м. | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 5. | Текущий ремонт | 2,90 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 6. | Обслуживание АППЗ(автоматическая противопожарная защита)\* | 0,41 | Руб. за кв.м. | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 7. | ПЗУ(переговорно-замочное устройство)\* | 0,34 | Руб. за кв.м. | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 8. | Диспетчерская служба | 17,77 | Руб. за кв.м. | Жилищный кодекс РФ, ст.158,ч.1 |
| 9. | Отопление\* |  | Руб. за Гкал. | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 10. | Холодная вода потребление\* |  | Руб. за 1куб.м. | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 11. | Канализация холодной воды\* |  | Руб. за 1куб.м. | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 12. | Горячая вода потребление \* |  | Руб. за 1куб. метр | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 13. | Канализация горячей воды\* |  | Руб. за 1куб. метр | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 14. | Электроснабжение \* | р/кВт/ч  р/кВт/ч | День  Ночь | Распоряжение комитета по тарифам Санкт-Петербурга |
| 15. | Радио | По тарифу РТС | Руб. за точку. | Договор с ФГУП РТС СПб |
| 16. | Телевидение |  | Руб. за сигнал | Договор с ООО СМК «Спецтехника» |
| 17 | **Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов** **(при наличии в составе общего имущества** **в многоквартирном доме), в т. ч.:** |  |  |  |
| 17.1 | **Эксплуатация приборов учета электроэнергии** | 0,06 | р/м.кв |  |
| 17.2 | **Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды** | 0,48 | р/м.кв |  |
| 17.3 | **Эксплуатация приборов учета холодной воды** | 0,05 | р/м.кв |  |

\*Тарифы п.4,6,7, 9-14,17 устанавливаются исполнительными органами Санкт-Петербурга

Управляющая организация Собственник

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

м п