**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом с собственником помещения**

г.Мурино «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 года

**Граждан(-ка, -ин)**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выданный\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющий(ая)ся собственником помещения по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, действующий (-ая) на основании свидетельства о регистрации права собственности на жилое помещение (иного документа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем(-ый,-ая) в дальнейшем **«Собственник»,** с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «КоммуналСервис – СПб» (ООО «КС-СПб»),** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»,** в лице Генерального директора Афанасьевой Е.О., действующего на основании Устава, с другой стороны,

руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ: «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» от 13.08.2006 № 491, «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 6 мая 2011 г. № 354, «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 г. № 290, «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15.05.2013 №416 и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников (ОСС) многоквартирного дома (МКД) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. **В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:**

- 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);

- крыши;

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

- 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);

- 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);

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- 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;

- 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, установленной в соответствии с действующим законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

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

- 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.

1.4. Описание, а также количественные и качественные характеристики полного перечня общего имущества МКД изложены в приложении №1 к настоящему Договору.

**2. Предмет договора**

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников/Пользователей, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район г. Мурино, Петровский бульвар, дом 14, корпус 1 (далее – Многоквартирный дом) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. **Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:**

2.2.1. Управление Многоквартирный дом.

2.2.2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирный дом, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

2.2.3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

1. системы холодного водоснабжения,
2. системы горячего водоснабжения,
3. системы канализации,
4. системы центрального отопления,
5. системы электроснабжения,
6. системы вентиляции,
7. лифтов,
8. автоматически запирающегося устройства двери подъезда,
9. механически запирающего устройства дверей, установленных на выходе из лифтового холла в квартирные коридоры,
10. автоматизированной противопожарной защиты,
11. пожарного водопровода,
12. иных инженерных систем и оборудования, в случае установки таковых и соответствующего решения общего собрания собственников МКД.

2.2.4. Эксплуатацию и своевременную замену общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии,

- приборов учета тепловой энергии,

- приборов учета горячей воды,

- приборов учета холодной воды,

2.2.5. Очистку прилегающей территории к МКД, территории, входящей в общее имущество МКД, крыши от снега и наледи:

* очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
* сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;
* очистка придомовой территории и территории, входящей в общее имущество МКД от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
* очистка придомовой территории и территории, входящей в общее имущество МКД от наледи и льда;

2.2.6. Уборку и санитарное содержание, в т.ч.:

* земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома;
* помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе:
* уборку лестничных клеток и незадымляемой лестницы;
* сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
* влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
* мытье окон;
* очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);
* дератизацию и дезинсекцию мест общего пользования.

Перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества Многоквартирного дома или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

2.3. Перечень коммунальных услуг: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, сбор и вывоз твердых коммунальных отходов.

2.4. Коммунальные услуги, не перечисленные в пункте 2.3 Договора, предоставляются соответствующими ресурсоснабжающими организациями, на основании прямых договоров, заключенных с Собственниками. Исполнителями коммунальных услуг являются соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.5. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту МКД, а также периодичность их выполнения в полной мере указаны в перечне Приложения №2 к настоящему Договору.

2.6. Качество выполненных работ и оказанных услуг должно соответствовать нормам действующего законодательства Российской Федерации.

1. **Права и обязанности Управляющей организации**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

3.1.2. Совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, указанные в перечне приложения №2, за счет и в пределах денежных средств, поступивших в качестве платы по Договору за данные услуги, а также осуществлять:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты;

е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества Многоквартирного дома;

ж) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества Многоквартирного дома;

з) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, в случае принятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, содержащего в себе решение о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения;

и) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг);

к) исполнять иные функции, в соответствии с действующим законодательством,

3.1.3. Обеспечить бесперебойное либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг, в том числе холодное и горячее водоснабжение (соответствие температурного режима СанПин 2.1.4.2496-09 и иным нормативно-правовым актам), водоотведение, отопление, освещение мест общего пользования в переделах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3.1.4. Осуществить страхование риска наступления гражданской ответственности владельцев опасных объектов в МКД, в том числе лифтов, за причинение вреда потерпевшему в результате аварии на таких объектах в порядке, и силу требований п. 1 ст. 4, пп. 4 п. 1 ст. 5 Федерального закона N 225-ФЗ и иных нормативно-правовых актов.

3.1.5. Обеспечить оплату всех видов услуг организациям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших от Собственников платежей.

3.1.6. Обеспечить не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, предоставление Собственникам помещений квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее по тексту – «плата за жилое помещение и коммунальные услуги») через почтовый ящик и в системе жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг. Вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Разместить на информационных стендах сроки и общий порядок рассмотрения обращений собственников и нанимателей жилых помещений и направления ответов на обращения.

3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, связанных с производством ремонтных (аварийных) работ или с момента поступления соответствующей информации от ресурсоснабжающей организации, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на сумму данной услуги до тех пор, пока услуга или работа не будет предоставлена с надлежащим качеством.

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять сотрудника управляющей компании для составления акта причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, в течение 12 (двенадцати) часов с момента поступления заявки.

3.1.12. Исчислять размер платежей за коммунальные услуги за расчетный период в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и иными нормативно-правовыми актами.

3.1.13. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, в т.ч. путем размещения его в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.14. Информировать Собственников путем размещения соответствующей информации на официальном сайте и информационных стендах об изменении тарифов платы за жилое помещение, а также об изменении в одностороннем порядке условий Договора в соответствии с п. 8.17. Договора.

3.1.15. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников по локализации аварийных ситуаций, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.16. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета по предварительному согласованию время посещения, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ УО к которому может быть осуществлен без присутствия Собственника, и в нежилых помещениях).

3.1.17. Обязательства Управляющей организации, по предоставлению соответствующих коммунальных услуг прекращаются с момента заключения прямого договора ресурсоснабжения между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией, определяемого в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ (ст. 157.2 ЖК РФ). С указанного момента, все соответствующие положения настоящего Договора, устанавливающие права и обязанности сторон по предоставлению соответствующих коммунальных услуг, не применяются к отношениям Сторон.

3.1.18. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках/Пользователях, а также о лицах, использующих общее имущество МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных. Обновление информации производится по мере необходимости.

3.1.19. Принимать, вести, хранить и актуализировать техническую документацию (в том числе, полученную от застройщика), переданную Управляющей организации в момент заключения договора. При их отсутствии либо необходимости изготовления, обновления, внесения изменений, обеспечить их изготовление, обновление, изменение, при условии утверждения Собственниками на ОСС необходимости выполнения данных работ, стоимости и порядка финансирования за счет средств Собственников. Расходы управляющей организации на проведение данных работ, включаются в состав затрат на содержание общего имущества МКД.

3.1.20. Уведомлять Собственников/Пользователей путем размещения объявлений/сообщений/ уведомлений(извещений) с соответствующей информацией, а именно: объявление с телефонами аварийной и диспетчерской служб, круглосуточно принимающих заявки на устранение аварий; сообщение о месте и графике приема Собственников/Пользователей по вопросам, касающимся исполнения договора управления; сообщение об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта МКД в рамках договора; о необходимости для Собственников нежилых помещений заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями; об изменении размера платы за помещение и коммунальные услуги (в случае применения цен, устанавливаемых органами государственной власти); информацию о необходимости проведения капитального и текущего ремонта или о необходимых работах по содержанию общего имущества в МКД в надлежащем состоянии; сообщение о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг; сообщение о невыполнении работ и не предоставлении услуг по Договору, о причинах нарушения и о сроках их выполнения, либо в случае невозможности выполнения - о перерасчете платы за текущий месяц; сообщение о планирующихся и. проводимых ОСС (кроме ОСС по выбору способа управления и смене управляющей организации, в этом случае Собственникам направляются уведомления заказными письмами), о принятых на ОСС решениях; отчеты о выполненных Управляющей организацией работах, а также о размещении иной информации, связанной с управлением домом, в том числе уведомлений о дате ввода, поверок и замены приборов учета, а также о необходимости допуска представителя организации поставщика услуг для снятия контрольных показаний, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011r. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и другую информацию, касающуюся взаимодействия Собственников с Управляющей организацией одним или несколькими из ниже перечисленных способов:

- на информационных стендах, досках объявлений на первых этажах в подъездах МКД и (или) в офисе Управляющей организации, на дверях подъездов или в лифтовых холлах (далее - в общедоступных местах);

- в почтовых ящиках Помещений;

- размещением информации на оборотной стороне платёжных документов;

- простым письмом, отправленным через почтовое отделение согласно реестру отправки;

- посредством личного уведомления одним из членов Совета дома либо представителем управляющей организации;

- путем направления сообщения на сотовый телефон, на адрес электронной почты Собственника, если такие данные были предоставлены Управляющей организации.

Во всех случаях, уведомление (извещение) Собственников будет считаться надлежащим.

Выбор способа уведомления (извещения) остаётся за Управляющей организацией.

3.1.21. От имени и в интересах Собственников, в соответствии с решением ОСС, заключать договоры, связанные с использованием общего имущества в МКД (установка и эксплуатация рекламных конструкций, устройств и оборудования средств связи, Интернета, аренда общего имущества в МКД, долевое участие в эксплуатационных расходах), применять штрафные санкции к арендаторам общего имущества, взыскивать, в том числе в судебном порядке, задолженность по таким договорам.

Денежные средства, полученные по таким договорам, используются Управляющей организацией по целевому назначению в соответствии с решением ОСС МКД за вычетом вознаграждения в размере 10% от размера платы по такому договору, которое получает Управляющая организация.

3.1.22. Составлять акты: 1) о приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с фиксацией начальных показаний приборов и внесения их в техническую документацию МКД; 2) о не предоставлении жилищных, коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность); 3) о нарушении условий Договора, нанесении ущерба общему имуществу в МКД и (или) Помещению Собственника; 4) о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Собственниками/Пользователями Помещений, общего имущества в МКД, либо использовании не по назначению, для обращения в надзорные и контролирующие органы.

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей), имеющих соответствующие лицензии, сертификаты и разрешения для выполнения обязательств по настоящему Договору. При привлечении подрядных организаций Управляющая организация берёт на себя обязательство по обеспечению качества выполняемых подрядчиками работ и услуг, а также ответственность за их действия, равно как и бездействие. В случае проведения конкурса, по выбору подрядных организаций, учитывать мнение Совета многоквартирного дома.

3.2.1.1. При заключении договоров, касающихся извлечения прибыли от использования общедомового имущества МКД, в том числе договоров аренды, Управляющая компания вправе заключать такие договора только по решению ОСС МКД.

3.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями, подрядчиками и иными лицами, привлеченными управляющей организацией по обслуживанию многоквартирного дома денежные средства, поступающие от Собственников.

3.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением всеми собственниками помещений и проживающими в многоквартирном доме лицами противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения выявленных (установленных) нарушений в пределах своей компетенции.

3.2.4. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, после утверждения договоров советом многоквартирного дома, заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений. Денежные средства, поступившие по заключенным договорам, аккумулируются на специальном счете и распределяются на нужды многоквартирного дома на основании решения Совета многоквартирного дома, а при его отсутствии по результатам решения очередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.5. Производить осмотр общего имущества многоквартирного дома, а также общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственников, с целью проверки их состояния, лицом, уполномоченным управляющей организацией по предварительному согласованию даты посещения.

3.2.6. Предъявлять иски в суд о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные (дополнительные) услуги с лиц, обязанных вносить такую плату в соответствии с требованиями статьи 153 ЖК РФ, п. 1 ст. 158 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ.

3.2.7. Приостановить или ограничить подачу коммунальных услуг Собственникам с предупреждением в сроки, установленные

Правилами предоставления коммунальных услуг, в случае наличия задолженности по оплате, превышающей 3(три) месячных размера платы, а также с предварительным уведомлением и без него в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг. При этом не допускается ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

3.2.8. Выступать с предложением к собственникам помещений многоквартирного дома по вопросам текущего ремонта, путем размещения плана текущего ремонта на информационных стендах многоквартирного дома и направления его совету многоквартирного дома.

3.2.9. Самостоятельно, в целях эффективного исполнения условий Договора, определять очередность, объем, сроки и порядок проведения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, если такое изменение не ведет к снижению качества жилищных услуг.

3.2.10. Оказывать услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и изделий, которые не относятся к общему имуществу в МКД (являются личным имуществом Собственников/Пользователей) за дополнительную плату. Перечень и стоимость вышеназванных услуг и работ утверждается Управляющей организацией. Самостоятельно изменять размер платы за указанные услуги, без согласования с Собственниками.

3.2.11. При внесении Собственником/Пользователем неполной оплаты за расчетный месяц, распределить поступившии платеж пропорционально начисленным жилищным и коммунальным услугам следующим образом: при наличии у Собственника/Пользователя просроченной задолженности, при внесении платы должником недостаточной для погашения всех обязательств, в первую очередь поступившие средства зачитываются в счет погашения самой давней задолженности. Управляющая организация имеет право начислить пени в день поступления фактической оплаты задолженности, по ставке рефинансирования, действующей в день поступления оплаты в установленном законодательством порядке. Поступившая плата сначала распределяется в счет оплаты основного долга самого старого периода просроченной задолженности, затем пени, затем в счет оплаты текущих начислений.

3.2.12. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц, зарегистрированных в качестве оператора персональных данных в Росреестре, производить обработку персональных данных Собственников/Пользователей помещений в МКД.

3.2.13. Инициировать ОСС или вносить предложения Собственникам о необходимости проведения внеочередного ОСС для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции ОСС (в том числе о размере платы за содержание и ремонт общего имущества МКД). Предложение может быть направлено путем размещения управляющей организацией соответствующего уведомления Собственников в местах размещения информации, утвержденных ОСС, в общедоступных местах, а также направления уведомления Председателю Совета МКД.

3.2.14. Использовать на безвозмездной основе отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу МКД, для размещения служб или работников в целях обслуживания МКД, а также размещения материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

3.2.15. Если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в системе ГИС ЖКХ отчетом о выполнении договора управления фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеств оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

**4. Права и обязанности Собственников помещений в многоквартирном доме**

**4.1. Собственник обязан:**

4.1.1. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество в МКД в соответствии с их назначением. Соблюдать права и законные интересы других Собственников, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

4.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006), а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006).

4.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.5. Обеспечить доступ в помещения представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание многоквартирного дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, а также для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником (нанимателем) в Управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. Обеспечить доступ в помещение в случае необходимости проведения неотложных технических работ и ликвидации аварий.

4.1.7. Обеспечить открытый доступ к общедомовым инженерным системам и коммуникациям, находящимся в Помещении собственника, в случае закрытия инженерных сетей или коммуникаций в короба, разборка и восстановление короба осуществляется Собственником помещения своими силами и за свой счет.

4.1.8. Собственник или иные лица, проживающие в помещении собственника, на основании предварительного уведомления УК обязаны не реже одного раза в год обеспечить открытый доступ представителей УК или уполномоченных на проведение работ лиц к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости, произвести разборку, вскрытие конструктивных элементов помещения (стен, элементов пола, потолка и т.п.), если это необходимо для выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии, и при этом проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом предусмотрен открытый доступ к инженерному оборудованию, сетям и коммуникациям из помещения собственника. УК предоставляет собственнику информацию о лицах, уполномоченных на проведение работ.

4.1.9. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей (10) кВт для домов, оборудованных электрическими плитами, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

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

4.1.11. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

4.1.12. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

4.1.13. Своевременно (но не позднее 10 рабочих дней с момента изменений) сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

4.1.14. Ежемесячно до 25 числа передавать в Управляющую организацию, государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства либо специализированный расчетный центр показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (далее – приборы учета) (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг с возможностью дальнейшего перерасчета при поступлении достоверных показаний по приборам учёта.

4.1.16. Соблюдать Закон Ленинградской области «Об административных правонарушениях» от 23.06.2003 (с изм. и доп. от 17.2.2020г.) в том числе соблюдать тишину в ночное время с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин. В выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни соблюдать тишину с 22 час. 00 мин. до 10 час. 00 мин. Также принимать все необходимые меры для соблюдения тишины с 13.00 до 15.00 в случае, если в непосредственной близости проживают дети от 0 до 7 лет.

4.1.17. Обеспечивать сохранность общего имущества, не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учёта услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счётчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.1.18. При проведении ремонтных работ в Помещении Собственники/Пользователи обеспечивают за свой счет вывоз строительного и (или) крупногабаритного мусора, и заменяемых конструкций квартиры (дверей, рам, батарей и т.п.) с территории земельного участка, на котором расположен МКД. В случае необходимости хранения строительного и (или) крупногабаритного мусора, образовавшегося от ремонтных работ в помещении, Собственник/Пользователь обязан согласовывать с Управляющей организацией места и сроки его хранения. В случае вывоза строительного и (или) крупногабаритного мусора силами Управляющей организации стоимость вывоза и захоронения оплачивается Собственником/Пользователем отдельно и отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией, отдельной строкой. Стороны договора исходят из того, что плата по Договору не включают в себя вывоз строительного и (или) крупногабаритного мусора, образовавшегося от ремонтных работ в помещении Собственника.

4.1.19. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, лестничных клеток, площадок, запасных выходов и иных мест общего пользования, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- устанавливать металлические решетки, двери, емкости для хранения, иное имущество только после письменного согласования с органами пожарного надзора, Управляющей организацией и другими Собственниками;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- не создавать препятствия на придомовой территории, затрудняющие проезд (размещение) специальной техники (мусоровозов, скорой помощи, пожарных машин, транспорта аварийных служб и т.п.);

- не производить слив воды из системы и приборов отопления, не допускать самостоятельное перекрытие и регулировку поэтажных узлов тепловой энергии;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы, зарядные устройства для электромобилей и иное оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией;

4.1.20. При планировании отсутствия в помещении на срок более 2-х суток перекрыть все отсечные вентили на трубопроводах горячей и холодной воды, перекрыть газ, отключить от сети электробытовые приборы, а также предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

4.1.21. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также· при обнаружении иных неисправностей на общедомовом имуществе, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.1.22. Не осуществлять без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке перепланировку помещения, общего имущества, переоборудование, перенос внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов топления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД.

4.1.23. Ознакомить всех дееспособных лиц, использующих или, находящихся в помещении, принадлежащем Собственнику, с условиями Договора.

4.1.24. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи коммунальных ресурсов, без предварительного согласования работ с Управляющей организацией.

4.1.25. Обеспечивать сохранность общего имущества МКД.

4.1.26. Соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также в течение 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующих обстоятельств предоставлять Управляющей организации сведения:

- о смене Собственника, Ф.И.О. нового собственника и дату вступления нового Собственника в свои права; представить Управляющей организации документы, подтверждающие смену Собственника или владельца;

- о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт Помещения, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. (наименования) наймодателя (арендодателя), нанимателя (арендатора); ответственность за арендатора несет Собственник;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, с указанием даты начала и окончания такого проживания;

- обо всех изменениях в правоустанавливающих документах на Помещение, находящиеся в собственности физических/юридических лиц;

4.1.16. При возникновении претензий к сотрудникам Управляющей организации, незамедлительно обратиться с заявлением (жалобой) к руководству Управляющей организации для разрешения конфликтной ситуации в досудебном порядке.

4.1.17. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания МКД и придомовой территорией

4.1.18. Своевременно осуществлять замену, поверку индивидуальных приборов учета ресурсов.

4.1.19. Ежемесячно в период с 20-го по 25-ое число текущего месяца передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию, либо в ресурсоснабжающую организацию, в случае заключения с ней прямых договоров, в соответствии со ст. 15 7.2 ЖК РФ.

4.1.20. Собственники нежилых помещений обязаны представить Управляющей организации информацию о заключении договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению ТКО договора об отсутствии или наличии индивидуальных приборов учета (их типе, марке, сведениях о поверке, схеме подключения и т.п.), а также информацию, необходимую в соответствии с действующим законодательством для определения количества потребляемых ими коммунальных ресурсов расчетным способом, не позднее 3-х рабочих дней с даты заключения договоров, путем направления уведомления с приложением копии договора на электронную почту или в офис Управляющей организации. При непредставлении такой информации, Управляющая организация самостоятельно определяет объем коммунальных ресурсов расчетным способом.

**4.2. Собственник имеет право:**

4.2.1. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также в связи с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.2. При временном отсутствии и соблюдении условий, указанных в утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, требовать перерасчета платы за период временного отсутствия.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.2.4. Контролировать действия Управляющей организации, не вмешиваясь в ее хозяйственную деятельность, путем:

а)обращения в уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления. б)участия в осмотрах общего имущества дома , проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту в) личного присутствия собственников во время выполнения работ (услуг) управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния и , при необходимости, подписания таких актов г) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг (выполнения работ), в том числе путем проведения соответствующей экспертизы.

4.2.5. Сообщать Управляющей организации номер телефона доверенного лица, которое сможет предоставить доступ в помещение собственника в случае возникновения аварийной ситуации, при отсутствии собственника и возможности связи с ним.

4.2.6. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Заказывать за дополнительную плату Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

4.2.8. При обнаружении складирования строительного мусора на придомовой территории, в т.ч. на контейнерной площадке проживающими лицами, незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о данном факте с целью выявления указанных лиц.

4.2.9. Рассматривать лично в установленном действующим законодательством порядке поступившие предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.2.10. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.11. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вред его имуществу.

4.2.12. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.15. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

**5. Расчеты по договору**

5.1. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.1.1. Управляющая компания отражает стоимость соответствующих коммунальных услуг, установленной платы за содержание общего имущества МКД и иных платежей в цене Договора согласно приложению 4.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который предоставлена квитанция, Управляющей организации на основании квитанции, предоставленной Собственнику через почтовый ящик и систему жилищно-коммунального хозяйства

5.3. В состав платы по Договору, вносимой Собственником, включаются:

5.3.1. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

5.3.2. Плата за коммунальные услуги;

5.3.3. Плата за дополнительные услуги - платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.

5.4. Размер платы за жилищные услуги определяется на основании решения об установлении размера платы на общем собрании собственников помещений и устанавливается на период действия Договора, начиная с первого числа месяца, следующего за датой утверждения его условий на ОСС, с ежегодным индексированием.

Размер платы (стоимость работ и услуг) за жилищные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит индексации не чаще одного раза в год с момента утверждения настоящего договора общим собранием в течении всего срока действия Договора. По указанному соглашению Сторон индексация размера платы осуществляется управляющей компанией исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации, либо в случае изменения нормативных актов субъекта Российской Федерации, определяющих тарифы на соответствующие услуги (в порядке и сроки, установленные соответствующим нормативным актом). Стороны признают, что на весь период действия настоящего договора согласовали условие, устанавливающее порядок определения платы, поэтому фактическое изменение суммы платы в случаях, определяемых в вышеназванном порядке, не является односторонним изменением условий договора о размере платы, не требуется принятие общим собранием собственников дополнительного решения об утверждении размера платы и внесения соответствующих изменений в договор.

Информация о размере измененной в указанном порядке стоимости на следующий год действия Договора в расчете на 1 кв.м в месяц доводится Управляющей организацией до сведения Собственников/Пользователей не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

Не допускается решение о принятии ОСС уменьшения (по сравнению с платой за предыдущие периоды) размера платы за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту без согласования с Управляющей организацией.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, в соответствии с действующим законодательством, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, с возможностью дальнейшего перерасчёта.

В случае предоставления Собственником/Пользователем показаний приборов учета за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета, если объем потребленного коммунального ресурса за каждый расчетный месяц, в котором не были предоставлены показания приборов учета, не подтвержден документально потребителем.

При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.6. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды), рассчитанную в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области. Размер расходов Собственников/Пользователей в составе платы за содержание помещения в МКД на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, определяется при наличии коллективного (общедомового) прибора учета в соответствии с ч. 9.2. ст. 156 ЖК РФ по показаниям такого прибора учета, а при его отсутствии в соответствии сч. 9.3. ст. 156 ЖК РФ. При этом объем коммунальных ресурсов в размере превышения объема коммунального peсурсa, предоставленного на цели содержания общего имущества, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса, предоставленного на цели содержания общего имущества, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.7. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в пунктах 5.1.1. и 5.3. настоящего Договора, и установленные в соответствии с Договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы и вносится собственниками единовременно.

5.8. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение 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 и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

5.9. Порядок внесения платы по Договору.

5.9.1. Платежные документы считаются доставленными надлежащим образом, если вручены в срок не позднее 1 числа месяца, следующего за расчетным, одним из следующих способов:

в открытом виде размещены в почтовом ящике Помещения, в отношении которого заключен Договор;

направлены по адресу электронной почты (или путем передачи в электронной форме по другим телекоммуникационным каналам связи Собственника/Пользователя), в случае обращения Собственника/Пользователя с заявлением (согласием) о предоставлении платежного документа на электронную почту, платежные документы признаются равнозначными документам на бумажном носителе;

размещены в ГИС ЖКХ в электронной форме.

При разрешении споров между Управляющей организацией и Собственником/Пользователем относительно фактического получения платежного документа Стороны договора устанавливают, что платежное поручение считается полученным, если в течение 30 дней с момента наступления указанного в настоящем пункте срока доставки, от Собственника/Пользователя не поступило заявление или обращение о его неполучении.

Оплата оказанных услуг/работ по Договору осуществляется Собственником/Пользователем ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов выставленных Управляющей организацией.

5.9.2. Собственник/Пользователь вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5.9.4. Иные услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по договорным ценам.

**6. Ответственность**

6.1. За несвоевременное внесение платы, указанной в разделе 5 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которых установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трёхсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением иной стороной своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном законодательством порядке.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником самостоятельно либо с привлечением третьих лиц в своем помещении.

6.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств неnреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.6. К обстоятельствам непреодолимой силы в контексте настоящего договора относятся: стихийные бедствия, пожар, наводнение, землетрясение, шторм, и иные последствия сил природы, а также взрыв, эпидемии, война или военные действия всех видов, изменение действующего законодательства РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон.

6.7. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 6.6. настоящего договора, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения своих обязательств, должна в кратчайшие сроки известить об этом другую сторону.

При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 6.6. продолжается более 3 (трёх) месяцев подряд, Стороны вправе расторгнуть настоящий договор.

6.8. Управляющая организация несет полную материальную ответственность за причиненный ущерб МКД в результате своих действий или намеренного бездействия в рамках работ и услуг оказываемых МКД предусмотренных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") либо текущим договором, либо иными регулирующими нормативно-правовыми актами РФ в размере действительного причиненного ущерба.

6.9. В случае предоставления услуг и работ по содержанию, ремонту и обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества, по требованию собственника составляется акт о нарушении условий договора. Данный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общедомового имущества, в размере пропорциональном занимаемому помещению. Акт составляется в присутствии представителя Управляющей организации и Собственника. В случае отказа одной из сторон, акт составляется в одностороннем порядке с уведомлением второй стороны.

6.10. В случае неисполнения Собственником обязанностей, установленных п. 4.1.5, 4.1.6, 4.1.7 договора, обязанность по компенсации ущерба причиненного третьим лицам возлагается на Собственника.

6.11. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников и иных Пользователей;

- использованием Собственниками и иными Пользователями не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- невыполнения собственниками своих обязательств, установленных Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации (вандализм, поджог, кража и пр.).

Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, а также за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения Договора.

6.12. В случае привлечения Управляющей организацией других лиц для выполнения отдельных видов работ, Управляющая организация несет перед Собственниками ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств третьими лицами.

6.13. В случае истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД согласно норм и требований законодательства РФ, технических норм (ГОСТ, СНиП, СанПиН и т.д.) и необходимости его текущего или капитального ремонта, если ОСС не принято решение о его проведении и финансировании, Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

6.14. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7. Взаимодействие сторон. Порядок осуществления контроля. Порядок приемки работ (услуг) по договору.**

7.1. Управляющая организация доводит информацию до Собственников о проводимых собраниях, о принятых решениях собственников помещений в многоквартирном доме, а также иной информации, связанной с управлением многоквартирным домом, в том числе путем уведомлений, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, и в соответствии сп. 3.1.20. Договора.

7.2. Собственники имеют право участвовать в организации и проведении общих собраний Собственников МКД, своевременно принимают решение о необходимости выполнения работ по текущему и капитальному ремонтам, техническому обслуживанию общего имущества МКД, в том числе придомовой территории, обязаны скреплять собственное решение подписью в решении собственника (на бланке голосования на общем собрании собственников).

7.3. В случае временного отсутствия Собственника и не сообщения сведений о себе контактных сведений (контактные телефоны, адреса) в Управляющую организацию, данный Собственник при проведении очередных (внеочередных) общих собраний собственников МКД извещается по месту нахождения принадлежащего ему помещения в МКД.

7.4. Собственники обязаны на Общем собрании собственников избрать Совет МКД и предоставить в Управляющую организацию сведения о лицах, вошедших в него (Ф.И.О., адрес, сведения о собственности на помещение, контактный телефон, электронный адрес, при наличии). Если Совет МКД или уполномоченное собственниками лицо не будет выбрано или выбранные лица отказались быть уполномоченным лицом или членом Совета МКД, то его обязанности, до момента выбора нового лица, могут быть исполнены любым из собственников в МКД. В случае, если в составе Совета дома произошли изменения, то Совет обязан письменно известить об этом Управляющую организацию в течение 5 дней с момента принятия решения ОСС с обязательным приложением протокола.

7.5. Управляющая организация и Председатель Совета дома или уполномоченный решением ОСС собственник по итогам календарного года подписывают Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Акт), по форме, установленной уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации.

7.6. Управляющая организация предоставляет Председателю Совета дома или уполномоченному решением ОСС собственнику на подписание Акт не позднее 20 марта года, следующего за отчетным. Председатель Совета дома или уполномоченный решением ОСС собственник обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента предоставления Акта подписать его и передать в Управляющую организацию либо предоставить мотивированный отказ от подписания Акта.

7.7. Если в установленный п. 7.6. срок в адрес Управляющей организации не поступил мотивированный отказ либо Председатель Совета дома или уполномоченный решением ОСС собственник отказывается от подписания Акта без предоставления актов о выявленных нарушениях, Акт считается подписанным в одностороннем порядке.

7.8. Если в многоквартирном доме не выбран Совет дома или уполномоченный решением ОСС собственник, Акт подписывается в сроки, указанные в п. 5.7. Договора, между Управляющей организацией и любым собственником многоквартирного дома.

7.9. Работы считаются принятыми с даты подписания Акта между Управляющей организацией и Председателем Совета дома/уполномоченным решением ОСС собственником/любым собственником многоквартирного дома.

7.10. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками, без вмешательства в ее финансово-хозяйственную деятельность путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказанных Управляющей организацией услуг;

- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Управляющей организацией сроки;

- составления актов о предоставлении услуг по Договору ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с порядком, установленном Правительством РФ (Правила № 354, № 491);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных недостатков;

- обращения в органы, осуществляющие государственный, муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

**9. Прочие положения**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты принятия собственниками помещений на ОСС МКД решения об утверждении данной формы договора и распространяется на весь период управления многоквартирным домом с даты внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом, оформленного Распоряжением.

9.2. Договор заключается сроком на 1 (один) год с даты определенной на основании п. 9.1 Договора.

9.3. При отсутствии решения ОСС МКД о прекращении действия настоящего Договора не менее чем за 30 календарных дней до даты окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим Договором, неограниченное количество раз.

9.4. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, о смене Управляющей организации или о расторжении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней обязано направить в Управляющую организацию уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

9.5. Договор считается расторгнутым со дня, предшествующего дате исключения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. На Собственников возлагаются обязанности по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за весь период управления до момента расторжения настоящего договора

9.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 ГК Российской Федерации и ч.8.2 статьи 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решение собственников о выборе способа управлением не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления

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

9.8. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.

9.9. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника/Пользователя и является оператором персональных данных.

Целями обработки персональных данных является выполнение Управляющей организации обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении Собственников/Пользователей помещений и связанные с:

расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные, а также взносов на капитальный ремонт, если их начисление производит управляющая организация, и иные услуги, оказываемые по Договору;

подготовкой, печатью и доставкой Собственникам/Пользователям платежных документов, при этом доставка платежных документов осуществляется в открытом виде путем размещения их в почтовые ящики, а при их отсутствии - в дверь помещения Собственника;

приемом Собственников/Пользователей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи, решения иных вопросов, связанных с исполнением договора управления;

созданием и ведением базы данных о собственниках в рамках договора управления;

ведением учётной и технической документации по МКД (в том числе электронных паспортов);

ведением претензионной (досудебной) и (или) судебной работы, направленной на снижение задолженности Собственников/Пользователей за услуги · и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору;

с исполнением Управляющей организацией обязанности по размещению необходимой информации в соответствии с требованиями Жилищного законодательства РФ, Федерального закона от 21.07.2014 №209-ФЗ «О ГИС ЖКХ»;

информированием Собственников/Пользователей о ходе выполнения Управляющей организацией обязательств по договору управления;

организацией регистрационного учета Собственников/Пользователей;

иные цели, связанные с исполнением Договора, и иных требований законодательства РФ.

В состав персональных данных Собственники/Пользователи, подлежащих обработке, включаются:

анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.); паспортные данные;

адрес регистрации, адрес места жительства;

семейное положение, статус члена семьи;

наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги;

сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав

на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно об иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;

размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. размер задолженности); ·

контактные телефоны, адрес электронной почты;

Собственник помещения дает Управляющей организация право на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), передачу (предоставление, доступ), удаление, уничтожение персональных данных, в том числе передачу персональных данных для изготовления квитанций, производства расчетов, приема и обработке платежей в специализированные организации (платежным агентам), для ведения работы, направленной на снижение задолженности Собственников/Пользователей за услуги и работы, оказываемые по Договору, для выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

При обработке персональных данных Собственника/Пользователя в целях исполнения обязательств по настоящему Договору Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника/Пользователя.

Хранение персональных данных Собственников/Пользователей осуществляется в течение всего срока действия Договора и после его расторжения в течение срока взыскания задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги в принудительном порядке.

«Положение об обработке и защите персональных данных» доступно Собственникам/Пользователям для ознакомления на сайте Управляющей организации: <https://spb-ks.ru>

9.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего договора, не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту нахождения многоквартирного дома (месту исполнения договора).

9.11. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.12. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон. Стороны пришли к соглашению, что при заключении настоящего договора они вправе пользоваться факсимильным воспроизведением подписи с помощью средств механического или иного копирования, ЭЦП, Собственники помещений имеют право подписывать Договор путем проставления своей подписи в Реестре собственников помещений МКД.

9.13. Изменения и дополнения вносятся в Договор путем принятия соответствующего решения ОСС МКД, за исключением п. 9.17. настоящего договора.

9.14. При принятии Собственниками решения об утверждении на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме редакции дополнительного соглашения к договору управления, Собственник помещения в МКД считается подписавшим дополнительное соглашение к Договору и подписание дополнительного соглашения к Договору каждым собственником дополнительного соглашения к Договору в таком случае не требуется.

9.15. В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, Стороны руководствуются указанным нормативно-правовым актом.

9.16. Стороны установили, что любая без исключения корреспонденция (требования, сообщения, обращения, уведомления, жалобы, заявления и т.д., а также ответы на них) направленная Сторонами друг другу в рамках настоящего Договора, имеет обязательную для обеих Сторон силу и считается направленной надлежащим образом, если она отправлена электронным письмом с адреса/на адрес официальной электронной почты Сторон, указанной в настоящем Договоре, в случае, если у Собственника отсутствует электронный адрес, корреспонденция направляется простым почтовым отправлением по месту нахождения помещения Собственника.

Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронной почте, а также об изменении адреса электронной почты.

9.17. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ, на момент заключения данного договора границы эксплуатационной ответственности установлены Разделом I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491).

9.18. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Приложение 1 – Состав общего имущества Многоквартирного дома

Приложение 2 - Перечень и периодичность работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД, выполняемых в счет платы за услуги по ремонту общего имущества МКД

**9. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Управляющая организация**  **ООО «КС-СПб»**  ОГРН: 1144703002410  КПП/ИНН 470301001/ 4703140866  Юридический адрес:  188662, Ленинградская обл.,  Всеволожский район, пос. Мурино, ул. Лесная, д.3, здание 119, кабинет 23  р/с 40702810455240000161 СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург  БИК 044030653,  к/с 30101810500000000653  Тел. +7 (812) 380-85-44  е-mail: office-cs-spb@yandex.ru  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Афнасьева Е.О. | **Собственник:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  «\_\_\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.  Зарегистрирован\_\_\_\_ по адресу:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  е-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) |  |

Приложение №1

к Договору управления многоквартирным домом № АБ3\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_2024 г.

**Cостав общего имущества**

Многоквартирного дома по адресу:

Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, пр. Авиаторов Балтики, д.3

Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский район. Муринское сельское поселение, г Мурино. пр. Авиаторов Балтики, д. 3:

Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):

Серия, тип постройки: индивидуальный проект

Год постройки: 2014

Степень износа по данным государственного технического учета: -

Степень фактического износа: -

Год последнего капитального ремонта: -

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дама аварийным и подлежащим сносу: -

Количество этажей: 17-19-22 этажей, в т.ч. подземный - 1

Наличие подвала: нет

Наличие цокольного зтажа: 1

Наличие мансарды: нет

Наличие мезонина: нет

Количество нежилых помещений, не входящих е состав общего имущества: нет

Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: -

Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): -

Строительный объем: 98323,0 м3

Площадь:

* многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 22076,3 м2
* жилых помещений (общая площадь квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас): 21309,6 м2
* нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): - м2
* помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества е многоквартирном доме): технологические помещения (мусоросборник -15,7 м2, водомерный узел – 14,8 м2, электрощитовая – 62.7 м2, пожарная насосная – 9,1 м2, насосная -10,3 м.2, склад – 3,8 м.2, телефонная станция – 15,8 м2, кабельные – 66,6 м2, ИТП – 84,2 м.2, вентиляционные шахты – 11,1 м2, диспетчерская – 25,8 м2, кладовая – 3,8 м2, помещение консъержа – 19,2м2.

Количество лестниц: 3

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): -

Уборочная площадь общих коридоров: -

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): -

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: -

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 47:07:072201:784

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование конструктивных элементов** | | **Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)** | **Тех состояние элементов общ имущества МКД** |
| 1. Фундамент | | железобетонный | Без износа |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | | Газобетонные блоки и моголитный железобетон с наружным утеплением минераловатными плитами. Вентилируемый фасад. | Без износа |
| 3. Перегородки | | Бетонные монолитные | Без износа |
| 4. Перекрытия | | Монолитный железобетон | Без износа |
| чердачные | |  |
| междуэтажные | | Монолитный железобетон |  |
| подвальные | | Монолитный железобетон |  |
| другое | |  |  |
| 5. Крыша | | Мягкая наплавляемая, бетонные плиты. | Без износа |
| 6. Полы | | бетон | Без износа |
| 7. Проемы, окна | | Металлопластиковые пакеты | Без износа |
| двери | | металлические | Без износа |
| (другое) | |  |  |
| 8. Отделка | |  | Без износа |
|  | |
| внутренняя | |  |  |
| наружная | |  | Без износа |
| (другое) | |  |  |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно- | |  |  |
| техническое и иное оборудование | | нет |  |
| ванны напольные | |
| электроплиты | | нет |  |
| телефонные сети и оборудование | | есть |  |
| сети проводного радиовещания | | есть |  |
| сигнализация | | нет |  |
| мусоропровод | | есть |  |
| лифт | | 9 шт. |  |
| вентиляция | | принудительная |  |
| (другое) | |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для | |  |  |
| предоставления коммунальных услуг | | II категория |  |
| электроснабжение | |
| холодное водоснабжение | | Центральная тупиковая |  |
| горячее водоснабжение | | Закрытая с нагревом в ИТП |  |
| водоотведение |  | общесплавная |  |
| газоснабжение |  | нет |  |
| отопление |  |  |  |
|  |  | Центральная закрытая |  |
| калориферы |  | нет |  |
| АГВ |  | нет |  |
| ОДПУ |  | ХВС. Электроэнергия, Теплоснабжение |  |
| 11. Крыльца |  | Бетонные |  |

Приложение № 2

к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_\_

**Перечень и периодичность**

**работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД, выполняемых в счет платы за услуги по ремонту общего имущества МКД**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **Наименование вида работы (услуги) или группы работ (услуг)** | **Периодичность/ количественный показатель работы (услуги)** | **Единица измерения работы (услуги)** | **Стоимость/ сметная стоимость работы (услуги) за единицу** | **Цена работы (услуги), в рублях** | | **Стоимость за м²** |
| **1** | **Содержание общего имущества жилого дома** |  |  |  | **8 203 343,62** | | **32,08** |
| **1.1.** | **Содержание** |  |  |  | **2 250 293,76** | | **8,80** |
| 1.1.1. | **Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:** |  |  |  | **29 272,82** | | **0,11** |
| 1.1.1.1. | **Стены и фасады** |  |  |  | **2 080,88** | | **0,01** |
|  | Осмотр внутренней и наружной окраски и отделки | 2 | раз за период | 795,64 | 1 591,28 | | 0,01 |
|  | Осмотр внутренней и наружной штукатурки | 2 | раз за период | 244,80 | 489,60 | | 0,002 |
| 1.1.1.2. | **Крыши и водосточные системы** |  |  |  | **14 566,62** | | **0,06** |
|  | Прочистка водостока от засорения | 2 | раз за период | 822,68 | 1 645,36 | | 0,01 |
|  | Укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен наружного водостока; промазка образовавшихся свищей мастиками | 1 | раз за период | 331,85 | 331,85 | | 0,001 |
|  | Проверка исправности оголовков вентиляционных каналов | 2 | раз за период | 363,00 | 726,00 | | 0,003 |
|  | Осмотр кровли рулонной | 2 | раз за период | 2 448,05 | 4 896,10 | | 0,02 |
|  | Очистка кровли | 1 | раз за период | 6 967,31 | 6 967,31 | | 0,03 |
| 1.1.1.3. | **Оконные и дверные заполнения** |  |  |  | **3 339,84** | | **0,01** |
|  | Осмотр оконные и дверные заполнения | 2 | раз за период | 1 669,92 | 3 339,84 | | 0,01 |
| 1.1.1.4. | **Внешнее благоустройство** |  |  |  | **9 285,48** | | **0,04** |
|  | Закрытие и раскрытие продухов | 2 | раз за период | 258,90 | 517,80 | | 0,002 |
|  | Дератизация, дезинсекция, дезинфекция мест общего пользования, подвалов | 12 | раз за период | 730,64 | 8 767,68 | | 0,03 |
| 1.1.2. | **Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома** |  |  |  | **31 887,22** | | **0,12** |
| 1.1.2.1. | **Центральное отопление** |  |  |  | **18 259,61** | | **0,07** |
|  | Консервация и расконсервация систем центрального отопления | 2 | раз за период | 1 337,31 | 2 674,62 | | 0,01 |
|  | Очистка от накипи запорной арматуры | 1 | раз за период | 509,90 | 509,90 | | 0,002 |
|  | Испытание систем центрального отопления | 1 | раз за период | 2 085,76 | 2 085,76 | | 0,01 |
|  | Промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом | 1 | раз за период | 5 994,89 | 5 994,89 | | 0,02 |
|  | Осмотр системы центрального отопления в подвалах и тех этажах | 2 | раз за период | 3 497,22 | 6 994,44 | | 0,03 |
| 1.1.2.2. | **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение** |  |  |  | **9 554,79** | | **0,04** |
|  | Консервация и расконсервация поливочной системы | 2 | раз за период | 375,62 | 751,24 | | 0,00 |
|  | Техническое обслуживание повысительных насосных станций | 12 | раз за период | 653,19 | 7 838,28 | | 0,03 |
|  | Проверка исправности канализационной вытяжки | 1 | раз за период | 206,79 | 206,79 | | 0,001 |
|  | Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения | 2 | раз за период | 379,24 | 758,48 | | 0,003 |
| 1.1.2.3. | **Электроснабжение** |  |  |  | **2 308,38** | | **0,01** |
|  | Обеспыливание электрооборудования | 2 | раз за период | 362,88 | 725,76 | | 0,003 |
|  | Измерение температуры электрических контактов с помощью пирометра | 1 | раз за период | 287,40 | 287,40 | | 0,001 |
|  | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования (силовые установки) | 2 | раз за период | 316,03 | 632,06 | | 0,002 |
|  | Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках | 2 | раз за период | 331,58 | 663,16 | | 0,003 |
| 1.1.2.4. | **Вентиляция** |  |  |  | **1 764,44** | | **0,01** |
|  | Осмотр вентканалов | 1 | раз за период | 1 764,44 | 1 764,44 | | 0,01 |
| 1.1.3. | **Работы по содержанию общего имущества\*\*** | 247 | раз за период | 8 862,89 | **2 189 133,72** | | **8,56** |
| **1.2.** | **Уборка лестничных клеток МОП** |  |  |  | **925 134,18** | | **3,62** |
|  | уборка площадки перед входом в подъезд; | 314 | раз за период | 41,93 | 13 167,29 | | 0,05 |
|  | мытье лифтовых и квартирных холлов первых этажей в зимний период | 314 | раз за период | 426,01 | 133 766,64 | | 0,52 |
|  | мытье лифтовых и квартирных холлов первых этажей в летний период | 157 | раз за период | 535,07 | 84 005,45 | | 0,33 |
|  | мытье пола кабины лифта; протирание панели с кнопками вызова на этаж, стен, плафонов и дверей лифта | 314 | раз за период | 53,32 | 16 741,71 | | 0,07 |
|  | мытье квартирных холлов (выше первого этажа); | 52 | раз за период | 4440,40 | 230 900,79 | | 0,90 |
|  | мытье черной лестницы (выше первого этажа) | 52 | раз за период | 2919,39 | 151 808,06 | | 0,59 |
|  | влажное подметание и мытье подсобных помещений; | 104 | раз за период | 1941,39 | 201 904,87 | | 0,79 |
|  | уборка мест общего пользования (лоджии, приямки) | 12 | раз за период | 2655,87 | 31 870,41 | | 0,12 |
|  | влажная протирка подоконников и отопительных приборов; | 2 | раз за период | 20729,27 | 41 458,54 | | 0,16 |
|  | уборка подвалов; | 1 | раз за период | 1840,44 | 1 840,44 | | 0,007 |
|  | мытье окон мест общего пользования; | 1 | раз за период | 5836,28 | 5 836,28 | | 0,02 |
|  | влажная протирка стен, дверей, плафонов; | 2 | раз за период | 4996,63 | 9 993,26 | | 0,04 |
|  | уборка крыши; | 2 | раз за период | 920,22 | 1 840,44 | | 0,007 |
| **1.3.** | **Уборка придомовой территории** |  |  |  | **1 161 211,12** | | **4,54** |
|  | подметание снега (ручное); | 115 | раз за период | 548,60 | 63 089,26 | | 0,25 |
|  | посыпка песком (ручная); | 24 | раз за период | 610,24 | 14 645,72 | | 0,06 |
|  | сдвигание снега (ручное); | 24 | раз за период | 2863,43 | 68 722,23 | | 0,27 |
|  | перекидывание снега и скола после механизированной уборки (м3); | 3 | раз за период | 34783,59 | 104 350,77 | | 0,41 |
|  | подметание снега с тротуаров (трактор щетка); | 57 | раз за период | 1773,96 | 101 115,45 | | 0,40 |
|  | вывоз снега автотранспортом | 2 | раз за период | 20580,67 | 41 161,35 | | 0,16 |
|  | уборка тротуаров в зимний период; | 182 | раз за период | 237,29 | 43 186,10 | | 0,17 |
|  | подметание тротуаров в летний период; | 297 | раз за период | 402,72 | 119 606,73 | | 0,47 |
|  | уборка газонов зимой; | 3 | раз за период | 361,45 | 1 084,35 | | 0,004 |
|  | уборка газонов летом; | 182 | раз за период | 284,43 | 51 765,96 | | 0,20 |
|  | выкашивание газонов; | 4 | раз за период | 119510,69 | 478 042,77 | | 1,87 |
|  | окапывание кустарников; | 1 | раз за период | 56,26 | 56,26 | | 0,000 |
|  | уборка контейнерных площадок, вынос тяжелого мусора с мест общего пользования; | 297 | раз за период | 40,27 | 11 959,30 | | 0,05 |
|  | очистка урн; | 594 | раз за период | 94,21 | 55 962,99 | | 0,22 |
|  | очистка от песка территорий после зимней посыпки; | 1 | раз за период | 3051,19 | 3 051,19 | | 0,01 |
|  | Обезпыливание входных групп и тротуаров 1 раз в год | 1 | раз за период | 30,89 | 30,89 | | 0,0001 |
|  | Полив в летний период | 3 | раз за период | 1126,59 | 3 379,78 | | 0,01 |
| **1.4.** | **Обслуживание лифтового оборудования** |  |  |  | **1 167 621,58** | | **4,57** |
|  | Техническое обслуживание лифтового оборудования | 12 | раз за период | 38 259,88 | 459 118,60 | | 1,80 |
|  | Техническое освидетельствование лифтового оборудования | 4 | раз за период | 9 023,56 | 36 094,23 | | 0,14 |
|  | Страхование лифтового оборудования | 1 | раз за период | 10 106,38 | 10 106,38 | | 0,04 |
|  | Закупка материалов для ремонта лифта/ ремонт лифта | 1 | раз за период | 662 302,37 | 662 302,37 | | 2,59 |
| **1.5.** | **ПЗУ (Обслуживание домофонного оборудования)** | 12 | раз за период | **20 670,31** | **248 043,74** | | **0,97** |
| **1.6.** | **АППЗ (Обслуживание противопожарной системы)** | 12 | раз за период | **25 784,62** | **309 415,39** | | **1,21** |
| **1.7.** | **Обслуживание ИТП** |  |  |  | **506 316,10** | | **1,98** |
|  | Контроль параметров (давление, температура, расход) теплоносителя, поступающего из теплосети и возвращаемого в теплосеть, а также параметров теплоносителя, поступающего и возвращаемого из каждой системы теплопотребления, с записью в оперативном журнале; | 365 | раз за период | 280,24 | 102 286,08 | | 0,4 |
|  | Корректировка режима регулятора в соответствии с параметрами теплоносителя и температурой наружного воздуха; | 4 | раз за период | 17 900,06 | 71 600,26 | | 0,28 |
|  | Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода»; | 1 | раз за период | 38 357,28 | 38 357,28 | | 0,15 |
|  | Контроль и ремонт исправности сигнализации схем автоматики переключения насосов; | 1 | раз за период | 46 028,74 | 46 028,74 | | 0,18 |
|  | Контроль и ремонт работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек; | 1 | раз за период | 38 357,28 | 38 357,28 | | 0,15 |
|  | Контроль и ремонт действия обратных клапанов; | 1 | раз за период | 30 685,82 | 30 685,82 | | 0,12 |
|  | Проверка величины давления воздуха в мембранных расширительных баках; | 1 | раз за период | 46 028,74 | 46 028,74 | | 0,18 |
|  | Оценка технического состояния и технологические операции восстановительного характера, регулирование и наладка, очистка, смазка | 12 | раз за период | 1 704,77 | 20 457,22 | | 0,08 |
|  | Экспертиза безопасности и техническое освидетельствование | 1 | раз за период | 112 514,69 | 112 514,69 | | 0,44 |
| **1.8.** | **Эксплуатация приборов учета** |  |  |  | **240 372,29** | | **0,94** |
| 1.8.1. | **Приборы учёта тепловой энергии:** |  |  |  | **86 943,17** | | **0,34** |
|  | контроль технического состояния работоспособности оборудования; | 365 | раз за период | 21,02 | 7 671,46 | | 0,03 |
|  | Проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации | 365 | раз за период | 21,02 | 7 671,46 | | 0,03 |
|  | замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков | 1 | раз за период | 10 228,61 | 10 228,61 | | 0,04 |
|  | планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств | 1 | раз за период | 17 900,06 | 17 900,06 | | 0,07 |
|  | подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию. | 1 | раз за период | 12 785,76 | 12 785,76 | | 0,05 |
|  | снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации | 12 | раз за период | 1 704,77 | 20 457,22 | | 0,08 |
|  | Размещение информации на сайте ФГИС Аршин | 12 | раз за период | 852,38 | 10 228,61 | | 0,04 |
| 1.8.2. | **Приборы учёта холодной и горячей воды:** |  |  |  | **76 714,56** | | **0,30** |
|  | контроль технического состояния работоспособности оборудования | 365 | раз за период | 49,04 | 17 900,06 | | 0,07 |
|  | замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков | 1 | раз за период | 25 571,52 | 25 571,52 | | 0,10 |
|  | снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации | 12 | раз за период | 1 704,77 | 20 457,22 | | 0,08 |
|  | Размещение информации на сайте ФГИС Аршин | 12 | раз за период | 1 065,48 | 12 785,76 | | 0,05 |
| 1.8.3. | **Приборы учёта электрической энергии:** |  |  |  | **76 714,56** | | **0,30** |
|  | контроль технического состояния работоспособности оборудования | 365 | раз за период | 105,09 | 38 357,28 | | 0,15 |
|  | снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации | 12 | раз за период | 2 130,96 | 25 571,52 | | 0,10 |
|  | размещение информации на сайте ФГИС Аршин | 12 | раз за период | 1 065,48 | 12 785,76 | | 0,05 |
| **1.9.** | **Диспетчеризация (Аварийно диспетчерская служба)** | 365 | раз за период | **2 501,10** | **912 903,26** | | **3,57** |
| **1.10.** | **Обслуживание системы вентиляции\*\*** | 247 | раз за период | **1 946,33** | **480 744,58** | | **1,88** |
| **2** | **Управление** | 247 | раз за период | **4 141,14** | **1 022 860,80** | | **4,00** |
| **3** | **Текущий ремонт** | в соответствии с планом работ на год | | | | **1 278 576,00** | **5,00** |
|  | **Итого** |  |  |  |  | | **41,08** |
| \* При выполнении работ не включенных в перечень УК вправе применить стоимость сопоставимых работ | | | | | | | | |
| \*\* Стоимость работ рассчитывается исходя из нормативных показателей и рыночных цен на материалы | |  |  |  |  | |  |