

ДОГОВОР
управления и технического обслуживания многоквартирного дома № _____

Ленинградская область, Всеволожский район, город Кудрово

« ____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Наш дом – Кудрово», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Генерального директора Юпатова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, собственник жилого (нежилого) помещения № _____ (далее – квартира, нежилое помещение), расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, микрорайон «Новый Оккервиль», проспект Строителей, дом 6, (далее - Многоквартирный дом), именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, вместе и по отдельности, именуемые далее по тексту соответственно «Стороны», «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация обязуется обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества Собственников в Многоквартирном доме, которые включают в себя следующие действия, работы и услуги: организация содержания и управления общим имуществом Многоквартирного дома, содержание мест общего пользования и придомовой территории в надлежащем санитарном состоянии, вывоз бытовых отходов и мусора, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, обслуживание, в том числе аварийное, инженерных сетей, технологического и специального оборудования, установленного в доме, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обслуживание объединенных диспетчерских систем, коммерческих узлов учета тепловой энергии, автоматизированной противопожарной защиты, переговорных и замочных устройств, лифтов, электросчетчиков и другие виды услуг и работ, не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определен статьей 36 Жилищного кодекса РФ, статьей 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491.

1.2. Подписывая настоящий Договор, Собственники помещений Многоквартирного дома поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от своего имени за счет Собственников помещений все необходимые юридические и фактические действия, направленные на предоставление коммунальных и иных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, в том числе по поручению Собственников помещений закупать для них коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающих организаций, принимать на свой расчетный счет от Собственников помещений платежи за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, и перечислять эти платежи ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.3. Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, в т.ч. перечислить на расчетный счет Управляющей организации транзитные денежные средства, предназначенные для перечисления Управляющей организацией ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

1.4. Перечень услуг, работ, и размеров обязательных платежей за содержание общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги для Собственников жилых (нежилых) помещений дома указан в Приложении № 4 к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома определен с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, в многоквартирном доме утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.

1.6. Собственнику обеспечивается предоставление дополнительных работ и услуг: организация работы круглосуточной службы охраны, техническое обслуживание системы видеонаблюдения, техническое обслуживание системы контроля управления доступа во двор (СКУД. Ворота. Калитка), согласно Приложению № 4 к настоящему Договору. Указанные услуги предоставляются собственнику, если решение об их оказании принято Общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома.

1.7. Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Выполнять работы, оказывать услуги, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.2. Обеспечить предоставление в занимаемые Собственником помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, следующим образом:

- Управляющая организация заключает договоры на ресурсоснабжение, на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующими поставщиками коммунальных услуг, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- Управляющая организация рассчитывает сумму оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами;

- Управляющая организация аккумулирует данные денежные средства на своем расчетном счете и далее перечисляет поставщикам коммунальных услуг, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании заключенных с ними договоров;

- Управляющая организация контролирует и требует исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающих организаций, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, договорных обязательств, участвует в составлении актов.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания 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», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25

«Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативными правовыми актами РФ, ЛО, регулируемыми вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Привлекать для выполнения обязательств по настоящему Договору, которые не могут быть выполнены Управляющей организацией, специализированные подрядные организации, имеющие необходимые лицензии, допуски, разрешения. В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему Договору, обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения ими работ и оказания услуг.

2.1.5. Обеспечивать техническое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартире Собственника, согласно Акту разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры, между Управляющей организацией и Собственником (Приложение № 1 к настоящему Договору).

2.1.6. Устранять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в квартире Собственника на основании полученного от него заявления в сроки, предусмотренные действующими нормативами, с составлением, при необходимости, акта и указанием в нем за чей счет выполняются работы и приобретаются материалы, а в случае аварии – немедленно.

2.1.7. Обеспечивать надлежащее содержание мест общего пользования Многоквартирного дома, крыш, подвалов, инженерного оборудования в соответствии с действующими Правилами и нормами технического обслуживания и ремонта жилищного фонда.

2.1.8. Производить осмотр мест общего пользования Многоквартирного дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

2.1.9. Обеспечить бесперебойную работу инженерных сетей и оборудования.

2.1.10. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования Многоквартирного дома, а также придомовой территории.

2.1.11. Своевременно производить подготовку Многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимний период.

2.1.12. Проводить капитальный ремонт Многоквартирного дома и общего имущества за счет Собственников при наличии решения Общего собрания собственников Многоквартирного дома.

2.1.13. Уведомлять Собственника: о ремонте мест общего пользования Многоквартирного дома - за неделю, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома – не менее чем за сутки путем вывешивания на информационных стендах Многоквартирного дома соответствующих объявлений.

2.1.14. Ежемесячно и не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем производить расчет оплаты управления Многоквартирным домом, коммунальных и иных услуг за истекший (расчетный) месяц. При этом расчет холодного и горячего водопотребления производится на основании показаний соответствующих индивидуальных приборов учета (при их наличии и исправности) за истекший месяц. В случае если такие индивидуальные приборы учета неисправны (в случае если Собственник был уведомлен о выходе из строя приборов учета), расчет производится по нормативам потребления.

2.1.15. Производить контрольные проверки состояния индивидуальных приборов учета, и достоверности показаний приборов учета, в соответствии с действующими нормативными актами (не чаще 1 раза в шесть месяцев).

2.1.16. Взыскивать плату за содержание и ремонт помещения, плату за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством.

2.1.17. В установленном порядке с предварительным (не менее чем за три рабочих дня) уведомлением Собственника производить осмотр санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартире, с целью проверки его состояния и проведения ремонта при необходимости.

2.1.18. Принимать все предусмотренные законом меры с целью пресечения неправомерных действий третьих лиц, нарушающих Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, причиняющих или, которые могут причинить вред Многоквартирному дому, общему имуществу Собственников, санитарно-техническому, инженерному и иному оборудованию, придомовой территории и пр.

2.1.19. Обеспечить функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

2.1.20. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственнику помещений в Многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.1.21. Хранить полученную техническую документацию на Многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Общего имущества Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. Вносить ежемесячную плату за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также начисленные пени, в порядке, размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.2. Компенсировать путем внесения единовременного взноса расходы Управляющей организации по приобретению, установке системы контроля доступа во двор (СКУД. Ворота. Калитка), по приобретению и установке камер видеонаблюдения в лифтах, на прилегающей территории и черных лестницах в подъездах, централизованному вывозу и утилизации строительного мусора: в размере 3 388 (Три тысячи триста восемьдесят восемь) рублей 53 копейки с одного жилого/нежилого помещения. При предъявлении Собственником документов, подтверждающих самостоятельную организацию вывоза строительного мусора путем заключения договора со специализированной организацией, Управляющая организация не производит начисление единовременного взноса в размере 2 000 рублей (расходы на централизованный вывоз и утилизацию строительного мусора), либо при их фактической оплате Собственником, возвращает Собственнику 2 000 рублей, путем зачисления данной суммы в счет оплаты услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома. Обязательства по оплате единовременного взноса не распространяются на Собственников, осуществивших его оплату ООО «УК «Наш дом – Кудрово» (при наличии документов, подтверждающих его фактическую оплату).

2.2.3. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживания в его квартире лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовых территорий, в том числе:

- а) использовать квартиру в соответствии с ее назначением;
- б) бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям; при обнаружении неисправности в квартире, санитарно-техническом и ином оборудовании дома - немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации путем подачи соответствующей заявки;
- в) содержать в чистоте и порядке квартиру и подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинетах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией; производить парковку автотранспортных средств в специально отведенных для этих целей местах;
- г) не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- д) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети (10 кВт), загромождения коридоров,

проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством;

е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующих паспортов (сертификатов, свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-техническим нормам;

ж) производить переустройство, перепланировку и реконструкцию квартиры, подсобных помещений, лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования только в соответствии с нормами и правилами, предусмотренными действующим законодательством;

з) обеспечить устранение за свой счет повреждений квартиры, придомовой территории, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций, общего имущества Собственников, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, постоянно или временно проживающих с ним лиц;

и) обеспечивать соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства;

к) не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования.

2.2.4. Приобретать за свой счет вышедшие из строя индивидуальные приборы учета потребления коммунальных ресурсов.

2.2.5. После предварительного уведомления не менее чем за 3 (три) рабочих дня обеспечить доступ в квартиру представителям Управляющей организации, для осмотра и контроля, находящегося в ней санитарно-технического и иного оборудования квартиры, (не чаще 1 раза в 6 месяцев); а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций в любое время.

2.2.6. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутримодульной сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

2.2.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов квартиры и оборудования, находящегося в квартире, а также общего имущества Собственников.

2.2.8. Не устанавливать телевизионные, радио-, электро-, телефонные и иные устройства, оборудование и провода на объектах общей собственности, в т.ч. на стенах или крыше дома без письменного разрешения соответствующих уполномоченных организаций.

2.2.9. Соблюдать самому и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами установленного порядка движения автотранспорта по придомовой территории для исключения повреждения бордюров, газонов, иного оборудования дома и обеспечения безопасности граждан, при этом парковка автотранспортных средств на придомовой территории не допускается, за исключением кратковременной остановки автотранспорта для посадки и высадки пассажиров и/или погрузки-разгрузки грузов.

2.2.10. Выгуливать домашних животных только на специально отведенной для этого площадке (газоне). Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников.

2.2.11. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

2.2.12. Склаживать бытовые отходы в мусоросборных контейнерах, расположенных в мусоросборных камерах, а крупногабаритные отходы – на специальной площадке.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, взыскания платы за содержание и ремонт помещения, плату за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством.

2.3.3. Требовать от Собственника внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им, за потребленные коммунальные и иные услуги, а в случаях, предусмотренных законодательством, уплаты неустоек (штрафов, пеней); платы за оказание дополнительных услуг, в случае, если решение об их оказании принято по решению Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

2.3.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, в занимаемое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

2.3.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником Управляющей организации сведений о показаниях индивидуальных приборов учета электроэнергии.

2.3.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») Собственнику подачу коммунальных ресурсов.

2.3.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если Собственником не предоставляются сведения о показаниях индивидуальных приборов учета электроэнергии и составлять акт об установлении количества таких граждан.

2.3.9. Сдавать в аренду имущество, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома, в том числе фасадную часть многоквартирного дома для размещения вывесок и наружной рекламы, отвечающих требованиям действующих нормативных правовых актов, а также иные объекты общедомового имущества, в том числе подвальное и техническое помещение – для размещения оборудования компаниями интернет провайдеров, иного оборудования, и заключать договоры аренды и использовать полученные от аренды денежные средства на выполнение работ (оказание услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории.

2.3.10. Разрешать установку дополнительного оборудования на дворовой части фасада, в т.ч. наружные блоки кондиционеров, с соблюдением всех необходимых технических требований, при условии прохождения процедуры согласования дополнительного оборудования в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами, а также согласовывать ранее размещенные наружные блоки кондиционеров, при условии их установки с соблюдением всех необходимых технических требований, и прохождения процедуры согласования дополнительного оборудования в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами.

2.3.11. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, для размещения своих служб, работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.3.12. Прекратить предоставление всех услуг и выполнение всех работ Собственнику в случае просрочки им оплаты более 3-х месяцев (до ликвидации задолженности) или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

2.3.13. Не обращая в прибыль Управляющей организации, в рамках организации оплаты коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, Собственником, принимать от Собственника денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты

коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, средства Собственника и перечислять данные денежные средства поставщикам коммунальных услуг, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.3.14. Распределять объем и стоимость коммунальной услуги на общедомовые нужды в размере превышения объема, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями Многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения Многоквартирного дома.

2.3.15. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, настоящим договором, решениями Общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, и иные услуги, надлежащего качества.

2.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и иные услуги, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пеней).

2.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.4. Требовать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.5. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение Собственника, для проведения проверок состояния индивидуального прибора учета электрической энергии, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях индивидуального прибора учета электрической энергии, снятия показаний приборов учета, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг и договором.

2.4.6. Давать предложения по улучшению качества технической эксплуатации дома и его внешнего благоустройства, предусмотренные действующим законодательством, не вмешиваясь в производственный и организационный процесс, а также запрашивать и получать от Управляющей организации сведения и информацию.

2.4.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, настоящим договором, решениями Общих собраний собственников помещений Многоквартирного дома.

3. Расчеты по Договору

3.1. В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником, включаются:

а) платежи за содержание и текущий ремонт общего имущества Собственников;

б) платежи за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, подогрев воды для горячего водоснабжения, электроснабжение), предоставленные в помещения, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области; платежи за услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, по тарифам, предусмотренным договором, заключенным с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

в) платежи за иные работы и услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора;

г) платежи за дополнительные работы и услуги, в случае, если решение об их оказании принято Общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2. Стоимость работ и услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору. В Приложении № 4 приведены действующие на момент заключения настоящего Договора тарифы и цены на оказываемые услуги и работы, которые могут быть изменены Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения нормативных актов ЛО, определяющих тарифы на соответствующие услуги. С 01.01.2019 года стоимость услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами будет определяться по тарифам, предусмотренным договором, заключенным с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3. Стоимость дополнительных работ и услуг по настоящему Договору определяется в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору. Тарифы на дополнительные работы и услуги утверждаются решением Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома. Тарифы на дополнительные работы и услуги, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору, могут быть изменены в случае фактического изменения стоимости указанных работ и услуг, с учетом уровня инфляции, при этом изменение размера стоимости дополнительных работ и услуг не может осуществляться чаще одного раза в год. Управляющая организация обязана уведомить собственников помещений Многоквартирного дома о предстоящем изменении тарифов на дополнительные работы и услуги за 30 дней, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в холлах первых этажей подъездов Многоквартирного дома. При этом, заключение дополнительных соглашений к Договору и/или проведение Общего собрания собственников по вопросу изменения стоимости дополнительных работ и услуг не требуется.

3.4. Плата по настоящему Договору производится Собственником Управляющей организации ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. Пени, начисленные за нарушение обязательств по настоящему Договору в предыдущие месяцы, вносятся Собственником одновременно с платежами, указанными в п.3.1. настоящего Договора.

3.5. Оплата за истекший (расчетный) месяц производится на основании платежных документов (счета-извещения), представленных Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

В случае внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за определённый период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Собственником без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

3.5.1. Платежные документы выдаются Собственнику службой диспетчеров не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

3.6. Отсутствие выставленных платежных документов, а также неполучение Собственником платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Управляющей организации за платежным документом, который последней должен быть немедленно представлен Собственнику для оплаты.

3.7. Неиспользование Собственником жилого (нежилого) помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

3.8. Услуги, оказанные Управляющей организацией по настоящему договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Собственника не поступило письменных возражений.

3.9. Перерасчёт Собственнику размера платежей по оплате коммунальных услуг, рассчитанных на основании показаний индивидуальных приборов учета, производится Управляющей организацией на основании заявления Собственника и Акта о показаниях индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг на день составления Акта, составленного работником (представителем) Управляющей организации.

4. Дополнительные условия

4.1. Собственник самостоятельно (или с привлечением Управляющей организации по отдельному соглашению) должен/может выполнять следующие работы в квартире: окраску полов и стен жилых и подсобных помещений, лоджий, оклейку стен и потолков обоями; циклевку паркетных полов; окраску радиаторов, водопровода и канализации; замену дверных полотен, замену или установку смесителей и другого оборудования, встроенных шкафов и отделку помещений с целью благоустройства квартиры; установку электроприборов и т.д.; работы по улучшению отделки квартиры; ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в помещениях квартиры; замену и ремонт покрытий полов.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов жилого дома или оборудования в нем, то они производятся с обязательным составлением акта и определением виновного лица, за счет которого производится ремонт.

4.2. Подача заявлений, заявок на устранение неисправностей в адрес Управляющей организации осуществляется круглосуточно путем передачи заявления диспетчеру с обязательной регистрацией его в соответствующем журнале/ электронной базе.

4.3. Аварийные заявки круглосуточно передаются диспетчеру устно либо по телефону (812) 640-88-53, с обязательной регистрацией их в соответствующем журнале/электронной базе.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, изложенных в п.п. 2.1.1. - 2.1.21. настоящего Договора, в порядке, установленном законодательством.

5.2. За несвоевременное (или) неполное внесение платежей, указанных в п.3.1. настоящего Договора, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, 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 девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотринадцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения п.2.2.9. настоящего Договора, устанавливается неустойка в виде штрафа в размере 100 МРОТ (сто минимальных размеров оплаты труда). Предъявление Управляющей организацией Собственнику требования об уплате вышеуказанной неустойки (штрафа) является правом, а не обязанностью Управляющей организации.

5.4. Собственник обязан в случае выполнения в его квартире работ или совершения других действий, приводящих к нанесению ущерба квартирам, санитарно-техническому, инженерному или иному оборудованию, конструкциям, общему имуществу Собственников, придомовой территории, компенсировать ремонт, восстановление и/или замену поврежденных объектов. Сумма компенсации определяется исходя из фактических затрат на ремонт, замену и/или восстановление.

Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Собственника и/или находящихся в его квартире лиц, обеспечивается Управляющей организацией за счет Собственника.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с ФЗ РФ «О пожарной безопасности».

5.6. Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательств не освобождает сторону настоящего Договора от исполнения принятых обязательств. Убытки по настоящему Договору возмещаются в части, не покрытой неустойкой.

6. Прочие условия

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение пяти лет. В случае если за 30 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит о его прекращении, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по обоюдному согласию Сторон с подписанием соответствующего соглашения, либо по решению суда. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных условий настоящего Договора.

6.3. Споры между Сторонами будут решаться путем мирных переговоров, а в случае не достижения согласия - в установленном действующим законодательством порядке.

6.4. Настоящий договор составлен в 2-х подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Адреса и реквизиты Сторон

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Наш дом – Кудрово» Юридический адрес: 195197 г. Санкт-Петербург, ул. Васенко д.12, лит.А, пом. 18Н. Телефон (812)640-88-26 Фактический адрес: 195197 г. Санкт-Петербург, ул. Васенко д.12, лит.А, пом. 18Н. Телефон (812)640-88-26 ОКВЭД 68.32 ИНН/КПП 7804547798/780401001 ОГРН 1157847343455 ОКПО – 27500185 р/сч 40702810055130001159 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК Г. САНКТ - ПЕТЕРБУРГ к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653 Генеральный директор _____/ Юпатов А.В./ М.П.	Собственник: _____ _____ Адрес: _____ _____ Паспорт: серия _____ номер _____ выдан _____ _____ _____ от _____ Телефон: _____ _____/_____/_____
---	---

АКТ

**разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры (нежилого помещения)
№ _____ между Собственником и Управляющей организацией**

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности Собственника квартиры (нежилого помещения) № _____ принимается точка отвода инженерных сетей к квартире (нежилому помещению) от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

по системе энергоснабжения: точки крепления в квартирном электрощите, подходящих к квартире (нежилому помещению) Собственника фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает **Управляющая организация**. Точки креплений и отходящие от точек квартирные провода и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) расположенное после этих точек обслуживает **Собственник**.

по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть - **Собственник**.

по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры (нежилого помещения) к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть - **Собственник**.

по системе теплоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка системы теплоснабжения дома. Транзитные стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает **Управляющая организация**, оставшуюся часть - **Собственник**.

по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего квартирного кабеля (кабеля нежилого помещения) к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает **Управляющая организация**, остальное - **Собственник**.

по системе автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику (датчику нежилого помещения) ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому квартирному датчику (датчику нежилого помещения) АППЗ обслуживает **Управляющая организация**, остальное - **Собственник**.

От Управляющей организации

Собственник:

_____ А.В. Юпатов
М.П.

Качество коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственнику коммунальных услуг, соответствующих по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям настоящего договора. Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать установленным нормативам:

- по теплоснабжению - температуре воздуха в жилых помещениях при условии выполнения мероприятий по утеплению квартиры согласно действующим нормам и правилам;
- по электроснабжению - параметрам электрической энергии по действующему стандарту;
- по холодному водоснабжению - гигиеническим требованиям по свойствам и составу подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по горячему водоснабжению - гигиеническому требованию по составу, свойствам и температуре нагрева подаваемой воды, а также расчетному расходу воды в точке разбора;
- по канализации – отведение сточных вод осуществлять в соответствии с действующими нормативами.

1.2. Органы государственной власти, осуществляющие контроль за безопасностью для потребителя коммунальных услуг, их территориальные органы совместно с органами местного самоуправления вправе уточнять параметры потребительских свойств, режим предоставления коммунальных услуг и устанавливать гарантированный уровень качества с учетом мощности, состава, износа основных фондов коммунального назначения, других местных условий.

2. Теплоснабжение.

2.1. Отопительный сезон начинается и заканчивается в соответствии с распоряжением Губернатора Ленинградской области. Окончание отопительного сезона наступает при температуре наружного воздуха +8 град.С и выше в течение 5-х суток.

2.2. Периодическое отопление осуществляется при понижении среднесуточных температур наружного воздуха и других неблагоприятных погодных условиях в соответствии с распоряжением Губернатора Ленинградской области. Регулярное отопление осуществляется при установившейся среднесуточной температуре воздуха +8 град. С и ниже в течение 5 суток. Завершается регулярное отопление при установлении среднесуточных температур наружного воздуха +8 град.С и выше в течение 5 суток. До окончания отопительного сезона возможно периодическое отопление

2.3. Расчетные параметры температуры воздуха в квартире: жилая комната – не менее +18 град.С.

3. Электроснабжение.

3.1. Величина напряжения - 220 плюс/минус 11 Вольт, частота 50 Гц.

3.2. Норматив потребления – устанавливается распоряжением Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области;

4. Горячее и холодное водоснабжение.

4.1. Норматив потребления – устанавливается распоряжением Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области;

От Управляющей организации

Собственник:

_____ А.В. Юпатов

М.П.

**ПРАВИЛА
проживания и внутреннего распорядка**

1.Общее положения.

1.1. Правила проживания и внутреннего распорядка (далее - Правила) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами в сфере жилищных отношений.

1.2. Правила проживания и внутреннего распорядка обязательны к исполнению, как Собственником жилых и нежилых помещений, членами их семьи, сотрудниками (в случае, если нежилое помещение является офисом), нанимателями, арендаторами и посетителями многоквартирного дома.

Внутридомовое общее имущество

2.1. Собственники помещений в многоквартирном доме не должны использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме в целях, не соответствующих его назначению.

2.2. Запрещается загромождать переходные балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры, загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования, использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов. Перевозка строительных материалов и отходов возможна только в грузовых лифтах при условии размещения их в упаковке. Крупногабаритный мусор, картон от бытовой и видео-оргтехники запрещено складировать в межквартирном, лифтовом холле. Вышеуказанный мусор вывозится либо силами собственника, либо силами Управляющей организации за счет Собственника.

2.3. Запрещается размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество. Управляющая организация не отвечает за разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования.

2.4. Запрещается вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных Управляющей организацией для этого мест.

2.5. Запрещается писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего пользования.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки, бытовой мусор из окон, с балконов и лоджий.

2.7. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, тряпки, предметы личной гигиены и другие предметы которые могут привести к засору стоков. Ремонтные работы по устранению любых повреждений, возникших вследствие неправильного использования сантехнического оборудования, производится за счет владельца помещения.

2.8. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 23.00 вечера до 7.00 утра, работающие бытовые приборы не должны создавать дискомфорт для отдыха проживающих в соседних помещениях.

2.9. Запрещается осуществление деятельности в нежилых помещениях, расположенных на территории жилого комплекса, связанной с повышенным шумом, вибрацией, выделением вредных веществ, а также вызывающей повреждение инженерного, санитарно-технического оборудования или другого общего имущества.

2.10. Запрещается использовать жилое помещение для производственных целей.

2.11. В случае длительного отъезда Собственника, сдачи помещения в аренду, Собственник должен оставить в диспетчерской информацию о контактных (-ых) лицах, которые будут иметь право обеспечивать доступ в помещение в непредвиденных, в том числе аварийных ситуациях.

2.12. При обнаружении неисправности инженерного оборудования, аварии и т.д. Собственник немедленно должен сообщить информацию в диспетчерскую службу по телефону (812) 640-88-53.

3.Ремонтно-строительные работы в жилых, нежилых помещениях.

3.1. Переустройство, ремонтно-строительные работы в помещениях Собственника производятся строго в соответствии законодательством РФ и ЛО. В жилых домах в период проведения ремонтно-строительных работ не допускается: начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 9.00 часов и заканчивать их позднее 19.00 часов в рабочие дни, а в выходные дни начинать ранее 10.00 часов и заканчивать позже 18.00 часов; применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации; вести работы без специальных мероприятий, исключающих причинение ущерба смежным помещениям.

3.2. Запрещается устанавливать на внешние стены встроенные вентиляторы, кондиционеры, телевизионные антенны. Установка антенн, кондиционеров производится только после получения согласования в Комитете по градостроительству и архитектуре Ленинградской области и уведомления о полученном согласовании Управляющей организации.

3.3. Запрещается производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения.

4.Пользование придомовой территорией.

4.1. Запрещается ходить, мусорить на газонах.

4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования. Не допускается ремонт и обслуживание транспортных средств на придомовой территории за исключением: работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами.

4.3. Движение по территории осуществляется со скоростью не более 20 км/час.

4.4. Выгул собак производится на специально отведенной площадке. Категорически запрещен выгул собак на территории, прилегающей к детским площадкам и на газонах. На территории жилого комплекса запрещается нахождение домашних животных без поводка, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животными, намордника. Владельцы, выгуливающие домашних животных на придомовой территории, обязаны иметь пакет и савок, и должны немедленно убирать экскременты за животными.

4.5. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными.

4.6. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов.

5.Подача заявлений.

5.1. подача заявлений в адрес Управляющей организации осуществляется круглосуточно путем передачи заявления на пост диспетчера, с обязательной регистрацией его в соответствующем журнале.

5.2. Заявки по устранению неисправности сантехнического или электрооборудования и иные подаются на пост диспетчера.

5.3. Аварийные заявки передаются диспетчеру устно либо по телефону (812) 640-88-53 с обязательной регистрацией их в соответствующем журнале.

От Управляющей организации

Собственник:

_____ А.В. Юпатов

М.П. _____

Перечень услуг, работ, и размеров обязательных платежей за содержание общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги для Собственников жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома

Перечень обязательных услуг и работ, выполняемых Управляющей организацией соответствует минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденному Постановлением Правительства РФ №290 от 03.04.2013 года «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

№ п/п	Виды работ (услуг)	Единицы измерения	Тарифы на работы (услуги)
1.	Техническое обслуживание инженерных систем	руб./кв.м./мес.	16,55
2.	Содержание и уборка придомовой территории и мест общего пользования (в т.ч. дератизация)	руб./кв.м./мес.	5,32
3.	Аварийно-диспетчерская служба	руб./кв.м./мес.	4,26
4.	Управление многоквартирным домом	руб./кв.м./мес.	3,56
5.	Вывоз ТКО	руб./кв.м./мес.	2,50
6.	Оказание услуг связи проводного радиовещания (радиоточка)	руб./квартира	80,00
7.	Обслуживание систем коллективного приема телевидения	руб./помещение	130,00
8.	Дополнительные услуги	руб./кв.м./мес.	6,12
9.	Холодное водоснабжение и водоотведение	Рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг правообладателям и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» на основании тарифов утвержденных приказом Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.	
10.	Подогрев воды для горячего водоснабжения		
11.	Отопление		
12.	Холодное водоснабжение МОП		
13.	Электроэнергия		
14.	Электроэнергия МОП		

Тарифы подлежат изменению в соответствии с правовыми актами уполномоченных органов власти Ленинградской области, устанавливающими указанные тарифы для государственного и муниципального жилого фонда, и граждан Ленинградской области на соответствующий период, либо по решению Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

Тарифы для нежилых помещений соответствуют тарифам для прочих потребителей, утвержденных правовыми актами уполномоченных органов власти Ленинградской области, устанавливающими указанные тарифы.

С 01.01.2019 года стоимость услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами будет определяться по тарифам, предусмотренным договором, заключенным с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Тарифы на дополнительные работы и услуги могут быть изменены в случае фактического изменения стоимости указанных работ и услуг, с уровня инфляции, при этом изменение размера стоимости дополнительных работ и услуг не может осуществляться чаще одного раза в год.

От Управляющей организации

_____ А.В. Юпатов
М.П.

Собственник:
