

ДОГОВОР № А7-Ап-_____

управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения

«__» _____ 2025 г.

Санкт-Петербург, г. Пушкин

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Северо-Запад» (далее – **Исполнитель**) лицензия от 20.04.2015 (продление– 12.04.2023) № 78-000152, в лице генерального директора Вихровой Людмилы Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник (представитель собственника) _____ (далее – **помещение**)

(находящееся в собственности помещения, квартира, доля)

в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская улица, дом 7, литер А (далее – **многоквартирный дом**)

(Ф.И.О. собственника помещения, наименование юридического лица, ОГРН)

в лице _____

(по доверенности физического лица: Ф.И.О., паспорт - серия, №, кем и когда выдан; действующего(ей) на основании для юридического лица)

(далее – **Заказчик**), с другой стороны, именуемые в дальнейшем – **Стороны**, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам (пользователям) помещений в многоквартирном доме, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - **Договор**) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание (выполнение) Исполнителем в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Заказчика комплекса услуг и работ, а именно:

а) оказание услуг по управлению многоквартирным домом, обеспечивающих соблюдение стандартов управления многоквартирным домом;

б) оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, указанном в п.3.9. Договора;

в) обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в порядке, указанном в п. 3.10 Договора;

г) оказание коммунальных услуг отопления и горячего водоснабжения путем приготовления горячей воды с использованием общего имущества многоквартирного дома;

д) обеспечение предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

е) осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

1.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома для собственников паркинга устанавливается в соответствии с Приложением № 2.1 к договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим договором. Об изменении перечня Исполнитель обязан уведомить Заказчика в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

1.4. Стоимость работ и услуг на момент заключения Договора для собственников паркинга определяется в соответствии с Приложением № 3.1 к Договору.

1.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в помещении Заказчика устанавливаются соответствующим актом между Заказчиком и Исполнителем, который приведен в Приложении № 4.1.

1.6. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения работ, оказания услуг, обусловленных требованиями жилищного законодательства, услуг, которые на момент составления Перечня работ, услуг Исполнитель не мог разумно предвидеть и предотвратить и за возникновение которых он не отвечает, такие работы (услуги) подлежат выполнению (оказанию) Исполнителем в составе непредвиденных работ.

Выполнение Исполнителем непредвиденных работ осуществляется за счет средств резерва на непредвиденные работы по текущему ремонту, которые определяются в соответствии с годовым планом текущего ремонта или в соответствии с п. 4.5. Договора.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

Заказчик _____

Исполнитель _____

Если Исполнителем выявлена необходимость проведения неотложных работ, относящихся к работам капитального ремонта, то такие работы выполняются за счет средств и на условиях, указанных в разделе 8 Договора.

Если Исполнителем выявлена необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ по текущему ремонту, стоимость которых превышает сумму формируемого в соответствующем году резерва на непредвиденные работы по текущему ремонту или непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту, стоимость которых превышает средства оплаченные Заказчиком в порядке, установленном разделом 8 Договора, уполномоченное собственниками лицо обязано согласовать Исполнителю выполнение таких работ за счет средств Заказчиков в соответствии с п.4.3. Договора:

При отсутствии указанного в настоящем пункте согласования Исполнитель обязан выполнить такие работы, а Заказчик - их оплатить в порядке, указанном в п.2.4.5. Договора.

1.7. Техническое обслуживание помещения и инженерных систем в зоне эксплуатационной ответственности Заказчика, осуществляется дополнительно на основании отдельных соглашений, по заявкам Заказчика, по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим Договором не регламентируется.

1.8. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

1.9. Информация о Договоре, дате заключения Договора, дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления коммунальных услуг по Договору размещается Исполнителем на официальном сайте ГИС ЖКХ в сети «Интернет» в установленном жилищным законодательством порядке.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель и Заказчик при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 Гражданского кодекса РФ, регулирующие отношения по договору подряда, главы 39 Гражданского кодекса РФ, регулирующие отношения по договору возмездного оказания услуг, а также глав 49 и 52 Гражданского кодекса РФ, регулирующие отношения по агентскому договору с элементами договора поручения в случаях, указанных в п.2.2.6. и п.2.2.13. Договора.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

а) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила управления многоквартирными домами)

б) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)

в) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг)

г) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006 № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

д) Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 (далее – Правила пользования газом).

е) Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта Многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

ж) Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961

В случае внесения изменений в нормативные акты, регулирующие отношения, касающиеся исполнения Договора, внесения соответствующих изменений в Договор не требуется, и Стороны руководствуются нормами действующего (нового, измененного) законодательства, за исключением случаев, когда нормативный акт предусматривает регулирование соответствующих отношений условиями договора.

2.2. Исполнитель обязан:

2.2.1. Обеспечивать надлежащее управление многоквартирным домом для чего:

а) вести отдельный учет платежей, внесенных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором,

б) заключать Договоры с подрядными организациями на выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору,

в) осуществлять технический контроль качества предоставляемых поставщиками коммунальных услуг,

Заказчик _____

Исполнитель _____

г) осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома путем проведения текущих, сезонных и внеочередных осмотров, обеспечить его сохранность;

д) при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг,

е) взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления многоквартирным домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством

2.2.2. Собственными силами или путем привлечения подрядных организаций обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также выполнение сопутствующих услуг, таких как:

а) обслуживание, в том числе и аварийное, инженерных сетей и оборудования, газового оборудования и котлов, индивидуальных тепловых пунктов, главных распределительных щитов, водомерных узлов, насосных станций, общедомовых приборов учета энергоресурсов, слаботочных систем, лифтов, технологического и специального оборудования, установленного в многоквартирном доме,

б) обеспечение круглосуточного функционирования аварийно-диспетчерской службы,

в) обслуживание систем диспетчеризации, контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических закрывающих устройств и домофонов, приводов ворот, систем АППЗ, СПС, СОУЭ, региональной автоматизированной системы централизованного оповещения, газоанализаторов,

г) проведение подготовки многоквартирного дома и его инженерных систем к сезонной эксплуатации,

д) обеспечение обслуживания телекоммуникационных систем и выхода в сеть Интернет,

е) проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,

ж) проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности,

з) выполнение работ по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (далее - **земельный участок**), содержанию и уходу элементов благоустройства, а также иных объектов и элементов многоквартирного дома, расположенных на земельном участке и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома,

м) уборку мест общего пользования.

2.2.3. При привлечении подрядных организаций:

а) проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на конкурсной основе или путем проведения котировки цен и заключать с ними договоры;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлеченными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлеченными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлеченными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, принимать меры к устранению недостатков и замечаний.

2.2.4. Обеспечить формирование фонда капитального ремонта, открытие специального счета и выбор его владельца для накопления средств на капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников помещений. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, проведенных в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.2.5. Обеспечить предоставление Заказчику коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению путем производства горячей воды с использованием общедомового оборудования и возможность их оплаты с соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах; контроль качества коммунальных услуг и исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями; установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.2.6. Обеспечить предоставление Заказчику услуг телекоммуникации и Интернет-услуг.

2.2.7. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), путем размещения уведомлений на информационных стендах уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования многоквартирного дома (не менее чем за 5 рабочих дней), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей (не менее чем за одни сутки при условии, если Исполнителю было известно о проведении вышеуказанных мероприятий).

2.2.8. Принять по акту от предшествующей управляющей организации, вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

Заказчик _____

Исполнитель _____

2.2.9. Рассматривать обращения собственников и пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за предыдущий год, путем размещения его в ГИС ЖКХ и на официальном сайте Исполнителя.

2.2.11. Информировать Заказчика о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, планируемых и выполненных мероприятиях по текущему и капитальному ремонту общего имущества, мероприятиях по энергосбережению в многоквартирном доме.

2.2.12. Ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за истекшим (расчетным) месяцем, производить расчет платы долевого участия Заказчика в содержании и ремонте общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, платы за коммунальные и иные услуги, предоставленные Заказчику, которую необходимо произвести Заказчику по Договору, а также направляет Заказчику через абонентский почтовый ящик и путем размещения в личном кабинете Заказчика на официальном сайте Исполнителя и в ГИС ЖКХ платежный документ. При этом:

а) расчет платы за коммунальные услуги по горячему водоснабжению производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих квартирных приборов учета (при их наличии, исправности, прохождения поверки и опломбирования), общедомовых приборов учета газа и воды, используемых для приготовления воды для целей горячего водоснабжения,

в) расчет платы за коммунальную услугу по отоплению производится на основании общедомовых приборов учета газа, используемого для приготовления горячей воды для целей отопления.

б) расчет платы за потребленные энергоресурсы в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме производится на основании показаний общедомовых приборов учета.

2.2.13. Перечислять поставщикам энергоресурсов, услуг телекоммуникации и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.2.14. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме, путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.2.15. Выполнять другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего управления и обслуживания многоквартирного дома, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.3. Исполнитель имеет право:

2.3.1. Принимать решения о порядке и условиях управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

2.3.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

2.3.3. Осуществлять самостоятельный набор персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

2.3.4. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря, документации и информационных стендов.

2.3.5. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

2.3.6. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, решениями общих собраний собственников и настоящим Договором.

2.3.7. Планировать и осуществлять работы по реконструкции и модернизации оборудования многоквартирного дома за счет средств на текущий ремонт с целью повышения энергосбережения и энергетической эффективности многоквартирного дома, его потребительских свойств и комфортности проживания в нем.

2.3.8. Требовать внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором уплаты неустоек (штрафов, пеней). Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными Заказчиками (правообладателями, пользователями), средств за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

2.3.9. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

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

2.3.11. Требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в жилое помещение Заказчика представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных

Заказчик _____

Исполнитель _____

г) осуществлять контроль за состоянием общего имущества многоквартирного дома путем проведения текущих, сезонных и внеочередных осмотров, обеспечить его сохранность;

д) при необходимости вести претензионную работу с подрядными организациями и поставщиками коммунальных услуг,

е) взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления многоквартирным домом с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством

2.2.2. Собственными силами или путем привлечения подрядных организаций обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также выполнение сопутствующих услуг, таких как:

а) обслуживание, в том числе и аварийное, инженерных сетей и оборудования, газового оборудования и котлов, индивидуальных тепловых пунктов, главных распределительных щитов, водомерных узлов, насосных станций, общедомовых приборов учета энергоресурсов, слаботочных систем, лифтов, технологического и специального оборудования, установленного в многоквартирном доме,

б) обеспечение круглосуточного функционирования аварийно-диспетчерской службы,

в) обслуживание систем диспетчеризации, контроля доступа, видеонаблюдения, автоматических закрывающих устройств и домофонов, приводов ворот, систем АППЗ, СПС, СОУЭ, региональной автоматизированной системы централизованного оповещения, газоанализаторов,

г) проведение подготовки многоквартирного дома и его инженерных систем к сезонной эксплуатации,

д) обеспечение обслуживания телекоммуникационных систем и выхода в сеть Интернет,

е) проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,

ж) проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности,

з) выполнение работ по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (далее - **земельный участок**), содержанию и уходу элементов благоустройства, а также иных объектов и элементов многоквартирного дома, расположенных на земельном участке и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома,

м) уборку мест общего пользования.

2.2.3. При привлечении подрядных организаций:

а) проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на конкурсной основе или путем проведения котировки цен и заключать с ними договоры;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлеченными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлеченными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлеченными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов, принимать меры к устранению недостатков и замечаний.

2.2.4. Обеспечить формирование фонда капитального ремонта, открытие специального счета и выбор его владельца для накопления средств на капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников помещений. Обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, проведенных в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

2.2.5. Обеспечить предоставление Заказчику коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению путем производства горячей воды с использованием общедомового оборудования и возможность их оплаты с соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах; контроль качества коммунальных услуг и исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями; установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.2.6. Обеспечить предоставление Заказчику услуг телекоммуникации и Интернет-услуг.

2.2.7. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), путем размещения уведомлений на информационных стендах уведомлять Заказчика о ремонте мест общего пользования многоквартирного дома (не менее чем за 5 рабочих дней), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей (не менее чем за одни сутки при условии, если Исполнителю было известно о проведении вышеуказанных мероприятий).

2.2.8. Принять по акту от предшествующей управляющей организации, вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

Заказчик _____

Исполнитель _____

2.2.9. Рассматривать обращения собственников и пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за предыдущий год, путем размещения его в ГИС ЖКХ и на официальном сайте Исполнителя.

2.2.11. Информировать Заказчика о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, планируемых и выполненных мероприятиях по текущему и капитальному ремонту общего имущества, мероприятиях по энергосбережению в многоквартирном доме.

2.2.12. Ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за истекшим (расчетным) месяцем, производить расчет платы долевого участия Заказчика в содержании и ремонте общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, платы за коммунальные и иные услуги, предоставленные Заказчику, которую необходимо произвести Заказчику по Договору, а также направляет Заказчику через абонентский почтовый ящик и путем размещения в личном кабинете Заказчика на официальном сайте Исполнителя и в ГИС ЖКХ платежный документ. При этом:

а) расчет платы за коммунальные услуги по горячему водоснабжению производится на основании предоставляемых Заказчиком показаний соответствующих квартирных приборов учета (при их наличии, исправности, прохождения поверки и опломбирования), общедомовых приборов учета газа и воды, используемых для приготовления воды для целей горячего водоснабжения,

в) расчет платы за коммунальную услугу по отоплению производится на основании общедомовых приборов учета газа, используемого для приготовления горячей воды для целей отопления.

б) расчет платы за потребленные энергоресурсы в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме производится на основании показаний общедомовых приборов учета.

2.2.13. Перечислять поставщикам энергоресурсов, услуг телекоммуникации и подрядным организациям в порядке и сроки, установленные договорами, заключенными с ними во исполнение настоящего Договора, поступившие от Заказчика денежные средства в счёт оплаты платежей за предоставленные ими услуги.

2.2.14. При изменении размеров установленных по настоящему Договору платежей, стоимости предоставляемых услуг информировать Заказчика в письменной форме, путем размещения соответствующего сообщения на информационных стендах или платежных документах не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

2.2.15. Выполнять другие виды услуг и работ, определенно не упомянутые в настоящем Договоре, но необходимые для надлежащего управления и обслуживания многоквартирного дома, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.3. Исполнитель имеет право:

2.3.1. Принимать решения о порядке и условиях управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

2.3.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

2.3.3. Осуществлять самостоятельный набор персонала в количестве, достаточном для исполнения принятых по Договору обязательств.

2.3.4. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря, документации и информационных стендов.

2.3.5. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги.

2.3.6. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством, решениями общих собраний собственников и настоящим Договором.

2.3.7. Планировать и осуществлять работы по реконструкции и модернизации оборудования многоквартирного дома за счет средств на текущий ремонт с целью повышения энергосбережения и энергетической эффективности многоквартирного дома, его потребительских свойств и комфортности проживания в нем.

2.3.8. Требовать внесения платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и Договором уплаты неустоек (штрафов, пеней). Осуществлять действия, направленные на обеспечение своевременного внесения Заказчиком, равно как и остальными Заказчиками (правообладателями, пользователями), средств за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

2.3.9. Производить приостановление и/или ограничение в предоставлении коммунальных услуг в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

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

2.3.11. Требовать допуска в заранее согласованное с Заказчиком время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в жилое помещение Заказчика представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных

работ и проверки устранения недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных (квартирных) приборов учета, установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета. Не менее одного раз в год, начиная со дня заключения настоящего Договора в случае несоответствия данных, предоставленных Заказчиком, по заявлению Заказчика проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.3.13. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления коммунальных услуг или обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления коммунальных услуг в ходе производимой проверки Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг за период равный шести месяцам (или прошедший с момента последней проверки/поверки, если срок, прошедший с даты ее проведения, составляет менее шести месяцев), предшествующим факту обнаружения невозможности корректного учета потребления коммунальных услуг.

В этом случае перерасчет потребления коммунальных услуг за весь период с момента обнаружения до момента восстановления работоспособности приборов учета коммунальных услуг (их замены либо починки и опломбирования) Исполнителем в дальнейшем не производится.

2.3.14. Уведомлять заказчика об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Исполнителя, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, на официальном сайте исполнителя.

2.3.15. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

2.4. Заказчик обязан:

2.4.1. Представлять Исполнителю копии документов, подтверждающих право заключения Договора (выписки из ЕГРН, другие документы, на основании которых у собственника возникло право собственности на помещение в многоквартирном доме).

2.4.2. Для обеспечения оперативной связи с Заказчиком в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Исполнителю контактные телефоны и адрес электронной почты. А при неиспользовании помещения сообщать Исполнителю свой адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещение.

2.4.3. Сообщать Исполнителю о лицах, проживающих в помещении, о передаче помещения во владение (пользование) иным лицам, о лицах, имеющих право проживать в данном помещении (пользоваться помещением), об отчуждении помещения (с предоставлением контактной информации лиц, к которым перешло право собственности (пользования) помещением). Обеспечивать соблюдение проживающими в помещении лицами действующего законодательства по регистрационному учету. В случае прекращения права собственности Заказчика на помещение либо приобретения в собственность другого помещения в многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации сделки предоставить Исполнителю соответствующую информацию.

2.4.4. Ежемесячно не позднее последнего числа месяца, следующего за истекшим вносить плату за жилищно-коммунальные услуги и дополнительные услуги в полном объеме в соответствии с условиями Договора.

2.4.5. Возмещать Исполнителю непредвиденные расходы, не включенные в оплату Заказчиком по данному Договору, неизбежно возникающие при исполнении настоящего Договора.

2.4.6. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) квартирных приборов учёта коммунальных услуг (за исключением счетчиков электроэнергии). При эксплуатации прибора учета с нарушением межповерочного срока расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг. При замене прибора учёта коммунальных услуг Заказчик обязан уведомить об этом Исполнителя и вызвать представителя Исполнителя для составления Акта ввода в эксплуатацию прибора учета.

2.4.7. Самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета горячего водоснабжения, расположенных в помещении Заказчика, и предоставлять информацию о показаниях Исполнителю в срок не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца. Опломбировать счетчики горячего водоснабжения путем обращения в службу эксплуатации Исполнителя. До момента опломбирования, начисления производятся в соответствии с городскими нормативами потребления. Предоставлять Исполнителю иную информацию, необходимую для расчета размера платы за коммунальные услуги.

2.4.8. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, конструктивных элементов многоквартирного дома в заранее согласованное с Исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, контроля за выполнением работ внутри помещения, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество многоквартирного дома - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

Заказчик _____

Исполнитель _____

2.4.9. Допускать представителей Исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Заказчиком (пользователем) Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

2.4.10. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным) прибором учета.

2.4.11. Принимать меры по обеспечению соблюдения пользователями помещения действующих Правил пользования жилыми помещениями.

2.4.12. При обнаружении нарушения состояния строительных конструкций и оборудования, неисправностей инженерных сетей, пожара и аварий, относящихся как к помещению, так и к общему имуществу Многоквартирного дома, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления жилищно-коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий. Сообщать Исполнителю об обнаружении фактов снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.4.13. За свой счет производить ремонт помещения и инженерного оборудования, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Заказчика, а также ремонт общего имущества многоквартирного дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика или его представителей. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителями Исполнителя и Заказчика.

2.4.14. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей многоквартирного дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного общего имущества многоквартирного дома. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации, без согласования с Исполнителем. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика или его представителей) нормам эксплуатации жилищного фонда, требованиям безопасности и санитарным правилам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества многоквартирного дома, его инженерных сетей и коммуникаций.

2.4.15. Производить переустройства и перепланировки помещения и находящихся в нём подсобных помещений, балконов, лоджий, террас; переустройства инженерного оборудования только после *согласования с Исполнителем* и только с разрешения Межведомственной Комиссии администрации района Санкт-Петербурга, в котором находится многоквартирный дом. До начала производства вышеуказанных работ заключить Договор на ведение технического надзора за их выполнением с организацией, имеющей соответствующее разрешение, предоставить Исполнителю копии проектов, разработанных и утвержденных полномочными (имеющими соответствующие разрешения) организациями или физическими лицами с соответствующим разрешением районной Межведомственной Комиссии (для ознакомления, согласования и создания архива перепланировок помещений многоквартирного дома). Предъявлять Исполнителю к освидетельствованию выполнение скрытых работ, допускать уполномоченного представителя Исполнителя в помещение с целью ведения технического надзора. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях лицам в ночное время с 23.00 до 07.00. Производство любых ремонтных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы связанные с повышенным уровнем шума производить запрещено.

2.4.16. Осуществлять изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома: остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установку на фасадах дома рекламных объявлений, рекламных щитов и/или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и другого оборудования, только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с другими собственниками помещений, Исполнителем и Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга. Заказчик несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае наложения на Исполнителя административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, полностью компенсировать Исполнителю суммы уплаченные им в качестве штрафных санкций, а также затраты Исполнителя на приведение фасада в исходное состояние.

2.4.17. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных

клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности. Не курить во внутренних местах общего пользования многоквартирного дома и обеспечить соблюдение этого правила Пользователями помещением.

2.4.18. Заказчик не вправе:

- а) подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности электрической сети помещения (согласно проекта электрооборудования), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру на общих сетях (стояках), а также подключать и использовать оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем;
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;
- ж) устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без письменного согласия Исполнителя и согласования с собственниками, чьи интересы затрагиваются.
- з) загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- и) складировать твердые коммунальные отходы вне контейнеров, бункеров, иных емкостей и специальных площадок для крупногабаритных отходов, предназначенных для их накопления.

2.5. Заказчик имеет право:

- 2.5.1. Требовать от Исполнителя надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.
- 2.5.2. В пределах, установленных законодательством, получать у Исполнителя информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала получать у Исполнителя письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.
- 2.5.3. Получать у Исполнителя информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.
- 2.5.4. Требовать предъявление документов от работников Исполнителя или привлеченных им лиц, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с исполнением Договора (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).
- 2.5.5. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.
- 2.5.6. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, направлять предложения по предмету Договора Исполнителю.
- 2.5.7. В случае необходимости обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (стояк дома) воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Исполнителем.
- 2.5.8. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Исполнителя в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, в т.ч. в суд за защитой своих прав и интересов.
- 2.5.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

3. Порядок взаимодействия Исполнителя и Заказчика при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом и порядок контроля за выполнением обязательств по Договору

3.1. Информация об Исполнителе, его представительствах, об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая размещаются в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), на официальном сайте Исполнителя в сети «Интернет» по адресу: <https://uksevzap.ru/> и на информационных стендах.

3.2. Сбор, обработка и хранение информации о Заказчике и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, а также актуализация указанной информации осуществляются Исполнителем в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Заказчик _____

Исполнитель _____

Исполнитель в целях соблюдения условий Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Состав персональных данных, перечень действий по обработке персональных данных, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Субъект персональных данных имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных, в порядке установленном Федеральным законом от 27.07.2016 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.3. В случаях, установленных Жилищным кодексом РФ и Договором, Исполнитель взаимодействует с собственниками помещений, в т.ч. входящими в совет многоквартирного дома, уполномоченными на рассмотрение, согласование и(или) решение вопросов исполнения Договора (далее – уполномоченное собственниками лицо). Уполномоченное собственниками лицо действует в отношениях с Исполнителем по вопросам исполнения Договора в объеме полномочий, определяемых в решении общего собрания собственников.

В отсутствие в любой период исполнения Договора уполномоченных собственниками лиц (например, при не избрании совета многоквартирного дома, при фактическом неосуществлении уполномоченным собственниками лицом своих полномочий в связи с отъездом, болезнью, при немотивированном отказе от их осуществления) исполнение Исполнителем условий Договора, предусматривающих участие таких лиц в подписании указанных в Договоре документов (за исключением дополнительных соглашений, подписываемых с уполномоченным лицом в соответствии с п.6.3. Договора) осуществляется путем составления Исполнителем таких документов с отметкой об отсутствии уполномоченного собственниками лица, в т.ч. в момент подписания документов, или о его немотивированном отказе от их подписания.

Способы взаимодействия Исполнителя с уполномоченным собственниками лицом и порядок уведомления о необходимости подписания предусмотренных Договором документов устанавливаются в письменном соглашении, заключаемом Исполнителем с уполномоченным собственниками лицом.

3.4. Исполнитель созывает и организует проведение общего собрания собственников в случае, предусмотренном ч.6 ст.45 Жилищного кодекса РФ, с учетом порядка финансирования соответствующих расходов, определенного решением общего собрания собственников.

3.5. Привлечение Исполнителем для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Исполнителем самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

В случае привлечения Исполнителем для выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг организаций (лиц), действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – **привлеченные Исполнителем лица**), Исполнитель уведомляет о них собственников помещений и иных потребителей, выполняемых ими функций и о порядке взаимоотношений с потребителями при исполнении Договора, а также об изменении такой информации, путем её размещения на стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на информационных стендах (стойках) в представительстве Исполнителя.

Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с привлеченными Исполнителем лицами, обращаться для решения таких вопросов к Исполнителю.

3.6. Раскрытие Исполнителем информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, в т.ч. в случаях изменения такой информации, осуществляется в порядке, в объемах и в сроки, установленные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором. Собственники не вправе требовать от Исполнителя представления им информации, состав и объем предоставления которой превышает установленные жилищным законодательством.

При исполнении Договора Исполнитель вправе самостоятельно осуществлять размещение досок объявлений в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.7. В процессе взаимодействия Заказчик может обратиться к Исполнителю с заявками по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества в многоквартирном доме, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и выполнении иных обязательств Исполнителя, предусмотренных договором управления многоквартирным домом. Заявки принимаются как в письменной, так и в устной форме при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов или других возможных средств связи.

Запрос информации или обращение к Исполнителю с жалобой, заявлением или предложением могут быть направлены посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты Исполнителя, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, либо через диспетчера многоквартирного дома, а также высказаны устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

Сроки ответа на заявки и обращения установлены Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

3.8. Исполнитель в случаях установленных Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами содержания общего имущества, Правилами предоставления коммунальных услуг может направлять Заказчику информационные письма, уведомления, предупреждения. В случае выявления Исполнителем со стороны Заказчика нарушений правил содержания общего имущества и придомовой территории, правил производства перепланировок и переустройств помещений, правил пользования помещениями, нарушении прав третьих лиц, производстве действий (бездействия), которые могут причинить ущерб общему имуществу, имуществу Исполнителя и имуществу третьих лиц, невыполнении условий Договора и др. нарушений, Исполнитель вправе выдать Заказчику обоснованное предписание об их устранении, а Заказчик обязан устранить указанные в таком предписании нарушения в разумные сроки.

3.9. Порядок организации взаимодействия при выполнении работ текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, когда совет многоквартирного дома не выбран или не уполномочен утверждать планы текущего ремонта:

3.9.1. Исполнитель в последнем месяце каждого календарного года разрабатывает проект плана текущего ремонта многоквартирного дома и придомовой территории на последующий год с учетом фактического состояния, эксплуатационных сроков и особенностей эксплуатации многоквартирного дома.

3.9.2. Данный проект выносится на обсуждение собственниками помещений путем размещения на официальном сайте и в представительстве Исполнителя.

3.9.3. В течении первого месяца года выполнения текущего ремонта собственники вносят предложения по дополнению или изменению плана текущего ремонта.

3.9.4. Собственники помещений многоквартирного дома обязаны рассмотреть и утвердить сформированный с учетом их предложений проект плана текущего ремонта на общем собрании.

В случае, если общее собрание по данному вопросу не проведено или признано не состоявшимся проект плана считается утвержденным и принимается к выполнению Исполнителем.

3.10. Порядок организации взаимодействия при выполнении работ капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома:

3.10.1. Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании самостоятельно принимают решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, определении владельца специального счета, определении кредитной организации для открытия специального счета, о проведении капитального ремонта общего имущества по предложениям Исполнителя, регионального оператора или по собственной инициативе в любое время.

3.10.2. Исполнитель представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования.

По видам работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются в срок, не менее, чем за 3 месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

3.10.3. Исполнитель обеспечивает выполнение работ, услуг по капитальному ремонту, а также их приёмку в соответствии с дополнительным соглашением к Договору, заключаемым с собственниками помещений.

3.10.4. Проведение непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту Исполнитель обеспечивает незамедлительно, в таких случаях собственники помещений обязаны оплатить Исполнителю стоимость выполненных работ в порядке, указанном в п.2.4.5., 4.3. Договора.

3.11. Контроль за деятельностью Исполнителя в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений способами, предусмотренными Правилами содержания общего имущества, а также Законом о защите прав потребителей.

Контроль за деятельностью Исполнителя уполномоченными собственниками лицами осуществляется также путем:

а) участия в проводимых Исполнителем в соответствии с Правилами содержания общего имущества осмотрах общего имущества, составлении актов по результатам осмотров общего имущества, а также путем проверки отражения информации, содержащейся в таких актах, в журнале осмотра общего имущества;

б) присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается правилами техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

в) ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля, а также осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3.12. Контроль правильности пользования Заказчиком общим имуществом многоквартирного дома, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию в соответствии с действующим законодательством и Договором.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (именуемая в Договоре - платой за

Заказчик _____

Исполнитель _____

содержание общего имущества) определяется расчетным путем с учетом размера платы за 1 кв. м, установленного на момент заключения Договора в Приложении № 3.1, и общей площади жилого помещения.

Размеры платы за работы и услуги по содержанию общего имущества, указанные в строках № 1-5 таблицы Приложения № 3.1 к Договору, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке один раз в год в случаях изменения размеров платы на соответствующие работы и услуги для нанимателей помещения нормативными актами Санкт-Петербурга. Размеры платы за дополнительные услуги и работы, указанные в строках № 6-12 таблицы Приложения № 3.1 к Договору, могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке один раз в год с учетом индекса потребительских цен, рассчитываемого Госкомстатом России по Санкт-Петербургу на аналогичные товары и услуги, а также в связи с ростом минимальной заработной платы в Санкт-Петербурге, установленной региональным соглашением.

Индексация размера платы на основаниях, не связанных с изменениями вносимыми в соответствии с нормативными правовыми актами, не может превышать уровень инфляции в предшествующем году. Об изменении размера платы Исполнитель уведомляет Заказчика в порядке, установленном п.2.2.14. Договора.

Определение размера платы за содержание общего имущества в порядке, указанном в настоящем пункте Договора, не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (именуемая в Договоре - **платой за коммунальные ресурсы на СОИ**), рассчитывается Исполнителем ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса по показаниям общедомовых приборов учета, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на многоквартирный дом, на основании тарифов на коммунальные ресурсы, установленные нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга.

4.3. Плата за выполненные Исполнителем непредвиденных неотложных работы в случаях, указанных в п.1.6 и п.3.10.4. Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ (с учетом стоимости материалов и оборудования), определяемой на основании Акта выполненных работ, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество. Расчет и начисление платы за выполненные непредвиденные неотложные работы (сумм подлежащих компенсации Заказчиком) производится отдельной строкой в месячном платежном документе Заказчика не позднее чем через 3 (три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным Исполнителем графиком производства работ и Актами выполненных работ.

4.4. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом Санкт-Петербурга.

Если собственники помещений примут решение о порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, размер дополнительного взноса на капитальный ремонт, а также срок внесения такого взноса устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Исполнителя с последующим отражением такого решения в дополнительном соглашении к Договору на выполнение таких работ.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется по каждому из видов коммунальных услуг, которые предоставляет Исполнитель потребителям по Договору, исходя из объемов коммунальных услуг, определяемых с использованием показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета или нормативов потребления коммунальных услуг, а также расчетным путем, в т.ч. с использованием показателей площади помещений в многоквартирном доме в случаях и в порядке, установленных в Правилах предоставления коммунальных услуг, и государственных регулируемых тарифов на коммунальные ресурсы, установленных для ресурсоснабжающих организаций. Размер платы за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий его перерасчета, корректировки и изменения (уменьшения), в т.ч. в случаях предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Заказчик за потребление коммунальной услуги по отоплению вносит плату за эту услугу совокупно без разделения на плату за потребление указанной услуги в жилом помещении и плату за ее потребление на общедомовые нужды.

Исполнитель самостоятельно предоставляет Исполнителю коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению путем приготовления горячей воды с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Расчет размера платы для потребителей за данные коммунальные услуги осуществляется Исполнителем исходя из объемов коммунальных ресурсов (газ, холодная вода), использованных в течение расчетного периода при производстве коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению (далее - использованные при производстве коммунальные ресурсы), и тарифов (цен) на использованные при производстве коммунальные ресурсы.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется по показаниям прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии - пропорционально расходам такого коммунального ресурса на производство тепловой энергии, используемой в целях предоставления коммунальной услуги по отоплению и в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии

централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется как сумма 2 составляющих: 1) произведение объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной Исполнителем, и тарифа на холодную воду; 2) произведение объема (количества) коммунального ресурса (газа), использованного для подогрева холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и тарифа (цены) на данный коммунальный ресурс (газ). При этом объем (количество) коммунального ресурса определяется исходя из удельного расхода коммунального ресурса, использованного на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, в объеме, равном объему горячей воды, потребленной за расчетный период в жилом или нежилом помещении и на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.6. В случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, при отсутствии у потребителей индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, при несанкционированном подключении внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам, при несанкционированном вмешательстве в работу приборов учета, а также при отказе потребителя в допуске представителя Исполнителя (или привлеченного Исполнителем лица, осуществляющего деятельность по эксплуатации приборов учета) в помещение потребителя для проверки состояния приборов учета и достоверности переданных сведений о показаниях приборов учета, при определении размера платы за коммунальные услуги таким потребителям применяются установленные Правилами предоставления коммунальных услуг повышающие коэффициенты.

4.7. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Заказчику в жилом или нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в следующих случаях и за указанные расчетные периоды:

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления Заказчиком показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в течение трех месяцев, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета;

в) в случае, если Заказчик не ответил на повторное уведомление Исполнителя о контрольном снятии показаний приборов учета, либо 2 и более раза не допустил Исполнителя в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные потребителем дату и время, начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд.

4.8. По истечении указанного в п.4.9. настоящего Договора предельного количества расчетных периодов, за которые плата определялась по данным, исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

4.9. Плата за дополнительные услуги и работы, имеющие постоянный характер рассчитывается с учетом размера платы, установленного в Приложении № 3.1 к Договору пропорционально площади помещения.

4.10. Работы по проведению ремонта в помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом Дома), не входят в стоимость услуг указанных в настоящем Договоре.

4.11. Исполнитель ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-квитанцию, в которой в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

В расчет оплаты отдельной строкой также включаются платежи, предусмотренные п.4.3. Договора, а также начисленные Заказчику штрафы и пени, предусмотренные законодательством.

4.12. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

Заказчик _____

Исполнитель _____

4.13. Неиспользование Заказчиком помещения не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору.

4.14. Сумма платежа Заказчика по Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с долей участия Заказчика в общем имуществе многоквартирного дома.

4.15. В случае изменения доли Заказчика в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Исполнитель несет ответственность:

а) за ущерб, причиненный Заказчику в результате действий или бездействия Исполнителя, в размере причиненного ущерба;

б) за нарушение сроков и качества предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Исполнитель освобождается от ответственности, возникающей у него в соответствии с п.5.1, п.5.2 Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязанностей по Договору произошло по вине собственников и иных потребителей, в т.ч. по причине неисполнения ими обязанностей, установленных Договором.

5.4. Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные Заказчику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Исполнителя, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если данные решения приняты без учета предложений Исполнителя, а также в случае если предложения о необходимом ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось) или советом многоквартирного дома (при наделении его такими полномочиями), несмотря на предоставление Исполнителем собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующей информации.

5.5. Заказчик несет ответственность

а) за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени в порядке установленном жилищным законодательством.

б) за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба.

Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Заказчика или проживающих в его Помещении лиц, возмещается Заказчиком Исполнителю в полном объеме. Возмещение расходов не освобождает Заказчика от принятых по Договору на себя обязательств.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

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

6. Условия изменения и расторжения Договора

6.1. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие общим собранием собственников решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если изменения или дополнения, утвержденные решением такого общего собрания, не согласованы с Исполнителем и не оформлены в порядке, установленном п. 6.2. Договора.

6.2. Изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, вносятся в Договор в следующем порядке:

решение общего собрания собственников о внесении изменений или дополнений в Договор принимается путем утверждения таким решением условий дополнительных соглашений к Договору;

дополнительные соглашения к Договору, условия которых утверждены решением общего собрания собственников, оформляются в двух экземплярах и подлежат согласованию с Исполнителем, которое осуществляется путем подписания Исполнителем двух экземпляров дополнительных соглашений, один из которых остается у Исполнителя, а второй подлежит передаче собственникам для хранения уполномоченным собственниками лицом.

Заказчик _____

Исполнитель _____

при подписании Исполнителем дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определяемой условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

6.3. Изменения или дополнения к Договору, требующие по условиям Договора их согласования с уполномоченным собственниками лицом, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, подписываемыми Исполнителем и уполномоченным собственниками лицом, составляемыми в двух экземплярах, один из которых хранится у Исполнителя, второй у уполномоченного собственниками лица. При подписании Исполнителем и уполномоченным собственниками лицом дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определяемой условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

6.4. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с уполномоченным собственниками лицом, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению п.6.1. Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений, предусмотренных п.6.2. или п.6.3 Договора.

6.5. Информация об изменениях и дополнениях к Договору доводится до сведения собственников в установленном Правилами управления многоквартирными домами порядке, а также путем её размещения на официальном сайте Исполнителя в сети «Интернет», а также на информационных стендах (стойках) в представительстве Исполнителя в течение 10 рабочих дней после даты начала действия изменений и дополнений.

6.6. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

6.7. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Заказчик вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

6.8. Договор может быть расторгнут Заказчиком в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если Исполнитель не выполняет условий Договора. В случае расторжения Договора по инициативе Заказчика Заказчик обязан письменно уведомить об этом Исполнителя не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

6.9. Исполнитель вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если совокупный размер платы Заказчиков по Договору не обеспечивает рентабельную работу Исполнителя или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора. О расторжении Договора Исполнитель обязан письменно уведомить Заказчика не позднее чем за 2 месяца до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

6.10. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений из реестра лицензий Санкт-Петербурга о многоквартирном доме, в отношении которого Исполнитель осуществляет свою деятельность, по решению органа государственного жилищного надзора, а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия. В указанных случаях порядок и дата прекращения Договора определяются в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. Срок действия Договора

7.1. Срок действия Договора составляет 3 (три) года с даты начала управления многоквартирным домом Исполнителем, которая определяется датой внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга в связи с заключением Договора.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. Дополнительные условия

8.1. Стороны пришли к соглашению, о введении дополнительной услуги «Неотложный ремонт». Услуга включает: а) проведение строительной экспертизы, разработку проектов, поэтапное выполнение работ по ремонту архитектурных деталей и конструктивных элементов фасадов (включая пандусы, лестницы, крыльца, террасы, парапеты и др. элементы входов и входных групп), относящихся в соответствии с п.8.4.4. и п.8.4.5. приложения № 5 к Правилам благоустройства территории Санкт-Петербурга (утв. постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961) к работам капитального, а не текущего ремонта; б) выполнение работ по замене внутренних сетей водоснабжения и отопления в объемах превышающих установленные для текущего ремонта приложением № 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170), в) выполнение иных аналогичных работ.

При этом Исполнитель берет на себя обязательства, а Заказчик его наделяет полномочиями по обращению в фонд капитального ремонта с целью переноса сроков в программе капитального ремонта, либо для компенсации данных затрат средствами, оплаченными собственниками в фонд капитального ремонта.

Заказчик _____

Исполнитель _____

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам. Переговоры проводятся при участии представителя Исполнителя, уполномоченного собственниками лица, а также лица, заявляющего разногласия. Результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно оформлены протоколом.

9.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Заключительные положения

10.1. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора

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

10.3. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора

10.4. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.5. Стороны подтверждают, что Договор подписан представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями, что договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противоречащей основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершена под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения последствий заключения Договора.

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

10.7. Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении, расторжении настоящего Договора будут решаться путем проведения переговоров с соблюдением претензионного (досудебного) порядка разрешения споров, а в случае невозможности достижения согласия – в судебном порядке.

10.8. В остальных случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

10.9. Неотъемлемой частью данного договора являются:

- | | |
|------------------|--|
| Приложение № 1 | Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление |
| Приложение № 2.1 | Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме для собственников паркинга |
| Приложение № 3.1 | Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт помещений и размер платы за коммунальные услуги для собственников паркинга |
| Приложение № 4 | Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности |

11. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик

(фамилия, имя, отчество)

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____ кем _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

Подпись _____

Исполнитель

ООО «Управляющая компания «Северо-Запад»

Адрес: 196006, Санкт-Петербург,

Лиговский пр., д.270 лит.Б, пом.1-Н, оф.2315.1

Тел./факс.: (812)416-31-29,

E-mail: info@ukn-w.ru

ИНН 7810459243, КПП 781001001

ОКПО 35520196, ОГРН 1147847097540

Счёт 40702810755000064445

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 044030653, к/с 30101810500000000653

Генеральный директор

М.П.

Вихрова Л.А.

СОСТАВ
общего имущества многоквартирного дома

1. Общая характеристика многоквартирного дома

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	Санкт-Петербург, г. Пушкин, Гуммолосары, Анциферовская ул., дом 7, лит. А
2.	Год постройки	2014
3.	Серия дома	Индивидуальный проект
4.	Площадь дома	8437,50 кв.м
5.	Площадь жилых помещений	6201,39 кв.м
6.	Площадь нежилых помещений, в том числе площадь автостоянки	2234,20 кв.м 2077,00 кв.м
7.	Материал фундамента	Монолитная железобетонная плита
8.	Материал стен	Поризованный кирпич
9.	Материал перекрытий	Монолитный железобетон
10.	Материал кровли	Оцинкованный лист
11.	Лифты	5 шт.
12.	Количество этажей надземных	4
13.	Количество этажей подземных	1
14.	Количество подъездов	5
15.	Количество квартир	88

2. В состав общего имущества МКД входят:

2.1. Помещения в МКД не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, а именно:

- лестничные клетки: 1 ЛК, 2 ЛК, 3 ЛК, 4ЛК, 5ЛК - 5 штук, общей площадью 897,20 кв.м;

- технологические помещения: 2-Н (помещение ГРЩ), 3-Н (электрощитовая), 5-Н (водомерный узел, насосная), 8-Н (крышная котельная с теплоцентром), общей площадью 106,70 кв.м.

2.2. Крыша.

2.3. Ограждающие несущие конструкции МКД (фундаменты, несущие стены, перекрытия, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции).

2.4. Ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения (окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

2.5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД и (или) на земельном участке, на котором расположен МКД и обслуживающее более одного помещения.

2.6. Земельный участок, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

2.7. Система вентиляции.

2.8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения.

2.9. Сеть газоснабжения.

2.10. Системы СПС, СОУЭ, системы контроля доступа, автоматические закрывающие устройства и домофоны (исключая внутриквартирное оборудование), информационно-телекоммуникационные сети. При этом информационно-телекоммуникационные сети, создаваемые операторами (провайдерами) соответствующих телекоммуникационных услуг за свой счет, в состав общего имущества не входят.

2.11. Иное имущество, создаваемое за счет средств собственников помещений в МКД на основании соответствующего решения общего собрания.

Заказчик _____

Исполнитель _____

ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
выполнения работ и предоставления услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома

№ п/п	Вилы работ	Периодичность
1.	Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома, относящихся к общедомовому имуществу	2 раза в год
2.	Аварийно-диспетчерской обслуживание	круглосуточно
3.	Работы, необходимые для надлежащего содержания и ремонта оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, а так же иного общего имущества, предусмотренные Постановлением Правительстве о Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения.	
3.1.	Техническое обслуживание систем вентиляции, определение работоспособности элементов систем, проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами.	1 раз в год
3.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и повысительных насосных водопроводных станций, систем отопления» горячего и холодного водоснабжения, систем водоотведения:, дренажной системы	
3.2.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов (за исключением УУТЭ) и водомерных узлов, насосных станций, систем водоподготовки, запасных и регулирующих емкостей. Контроль состояния и восстановление работоспособности неисправных контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц
3.2.2	Периодический осмотр оборудования УУТЭ с целью контроля тех.состояния, проверка сохранности пломб, исправности электропроводки и сигнальных шин. Контроль корректности передачи и анализа данных от УУТЭ на программно-технические средства ресурсоснабжающей организации. При выявлении отклонений, проведение необходимых мероприятий. Подготовка УУТЭ к отопительному сезону.	1 раз в месяц
3.2.3	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения.	Ежедневно
3.2.4	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления. Промывка централизованных систем отопления и горячего водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
3.2.5	Профилактическая чистка системы канализации гидродинамическим способом (лежаки, выпуски)	1 раз в год
3.2.6	Проведение пуско-наладочных работ при подготовке к отопительному сезону	1 раз в год
3.2.7	Осмотр, проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание инженерных сетей, оборудования в технических подпольях (насосов, запорной арматуры, трубопроводов и соединительных элементов ГВС, ХВС, канализации, ливневой канализации, отопления).	1 раз в месяц
3.2.8	Контроль состояния оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу. Восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу (по мере необходимости).	1 раз в год
3.2.9	Обслуживание внутренней дренажной системы	1 раз в неделю
3.2.10	Обслуживание наружной прифундаментной системы дренажа	1 раз в год
3.2.11	Осмотр и ремонт водостоков	1 раз в год
3.3.	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	

Заказчик _____

Исполнитель _____

3.3.1	Текущее обслуживание осветительных установок общедомовых, помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, в подвалах и технических подпольях.	1 раз в 3 месяца
3.3.2	Текущее обслуживание электрооборудования, средств автоматизации, гильз, анкерров, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, электроприемников общедомовых потребителей.	2 раз в год
3.3.3	Проверка работы узлов учета электроэнергии (счетчиков электроэнергии и трансформаторов тока).	1 раз в месяц
3.3.4	Текущее обслуживание шкафов вводных и вводно-распределительных устройств, этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления (ГРЩ, ВРУ, ЦРЭ).	1 раз в 4 месяца
3.3.5	Проверка работы контакторов и автоматических выключателей.	1 раз в год
3.4.	Обслуживание автоматических запирающих устройств дверей подъездов, ворот и домофонов	1 раз в месяц
3.5	Обслуживание газовой котельной	1 раз в месяц
3.6	Снятие показаний ОДПУ	1 раз в месяц
3.7	Контроль за показаниями ИПУ в квартирах (нежилых помещениях)	1 раз в год
3.8	Обслуживание АППЗ, СПС, СОУЭ, АУПП	1 раз в месяц
3.9	Обслуживание внутридомовых инженерных систем газоснабжения и газовых котлов	1 раз в месяц
3.10	Текущий ремонт	По плану
3.11	Аварийный ремонт	По необходимости
3.12	Неотложный ремонт	По необходимости
3.13	Работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	2 раза в год
4	Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества.	
4.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:	
4.1.1	Подметание лестничных площадок и маршей	нижние 2 эт.- ежедневно, выше – 2 р. в неделю
4.1.2	Мытье пола лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
4.1.3	Влажная уборка входных холлов и прилегающих лестничных площадок 1-го эт.	ежедневно 1раз
4.1.4	Влажная уборка пола, протирка дверей кабины лифта	ежедневно 1раз
4.1.5	Уборка площадки перед входом в подъезд.	ежедневно 1 раз
4.1.6	Обметание пыли с потолков	2 раза в год
4.1.7	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов.	2 раза в год
4.1.8	Влажная протирка стен, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, колпаков светильников.	1 раз к год
4.1.9	Мытье окон в МОП	1 раз в год
4.2.	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома:	
	<i>В холодный период года (16.10-15.04)</i>	
4.2.1	Подметание, сдвигание снега и очистка придомовой территории от уплотненного снега и наледи	47 раз в сезон
4.2.2	Посыпка противогололедным материалом подходов к входным группам	25 раз в сезон
4.2.3	Очитка урн от мусора	1 раз в сутки
	<i>В теплый период года (16.04-15.10)</i>	
4.2.4.	Подметание и уборка придомовой территории	75 раз в сезон
4.2.5.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
4.2.6	Помывка урн	5 раз в сезон
4.3	Дератизация технических помещений	1 раз в месяц
4.4	Очистка кровли от наледи и снега	1 раз в год
4.5	Помывка фасадов до второго этажа.	1 раз в год
4.6	Влажная уборка паркинга	2 раза в месяц

ПОРЯДОК
определения размера платы за содержание и ремонт помещений

№ п/п	Наименование услуги	Размер платы руб. за 1 кв.м. площади помещ.
	Услуги содержания жилого помещения с выполнением Стандарта управления и Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД	утв. постановлен. Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, от 15.05.2013 № 416
1.	Управление многоквартирным домом. п.4.3 ГОСТ Р 56038-2023 «Договор может не включать виды работ, услуг, относящиеся к стандартам управления многоквартирным домом, при этом договор включает иные работы, услуги, не предусмотренные стандартами управления многоквартирным домом, подлежащие выполнению в составе услуг управления многоквартирным домом при осуществлении Исполнителем иной деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом по решению Заказчика»	5,19
2.	Содержание общего имущества, включая:	10,26
2.1.	Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом. В том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования	
2.1.1.	Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома. Относящихся к общедомовому имуществу	
2.1.2.	Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (обследование вентиляции, замер сопротивления изоляции, поверка КИП и др.)	
2.1.3.	Услуги аварийного обслуживания, по обследованию аварийных квартир (нежилых помещений)	
2.1.4.	Работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации	
2.1.5.	Услуги по дератизации и дезинсекции	
2.1.6.	Услуги по мойке фасадов	
2.2.	Очистка кровли от наледи и снега	
2.3.	Уборка лестничных клеток	
3.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	8,33
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества	3,16
5.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов	0,71

Заказчик _____

Исполнитель _____

№ п/п	Наименование услуги	Размер платы руб. за 1 кв.м. площади помещ.
	Дополнительные услуги и работы, учитывающие специфику многоквартирного дома	п.3, 4, 6 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД (ПП РФ от 03.04.2013 № 290)
6.	Содержание и ремонт систем АППЗ, СПС, АУПП, ВПВ	4,98
7.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, ворот и домофонов	0,80
8	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения и газовых котлов	4,11
9.	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание	2,29
10.	Содержание и текущий ремонт индивидуального теплового пункта, системы водоподготовки, запасных и регулирующих емкостей, насосных установок	0,98
11.	Неотложный ремонт п.10.4. ГОСТ Р 56038-2023 «При исполнении договора перечень работ и услуг по содержанию общего имущества может изменяться в порядке, установленном Договором, который в указанных целях должен содержать: случаи изменения такого перечня по решению Заказчика или по согласованию с уполномоченным лицом, или по решению Исполнителя — при необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ, а также порядок оформления, и при необходимости — финансирования таких изменений»	2,00
12.	Уборка паркинга	2,73
	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества	Определяется по тарифам, установленным Комитетом по тарифам СПб с учетом показаний общедомовых приборов учета

Заказчик _____

Исполнитель _____

А К Т
разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности

1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Исполнителя.

1.1. Для сетей газо-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, сетей связи, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям энергоснабжения.

2. Разграничение зон эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком

2.1. Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности (владения) владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

2.2. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Заказчика фазовых, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя в помещении ВРУ. ВРУ и вводной выключатель обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек находится в зоне балансовой принадлежности Заказчика.
- По системе холодного и горячего водоснабжения: первое отключающее устройство на ответвлении от внутридомовых сетей. Внутридомовые сети и первое отключающее устройство обслуживает Исполнитель, остальное оборудование находится в зоне балансовой принадлежности Заказчика.
- По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику общей домовой системы водоотведения. Тройник и транзитные внутридомовые сети обслуживает Исполнитель, остальное оборудование находится в зоне балансовой принадлежности Заказчика.
- По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома. Внутридомовые транзитные сети системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе радиаторы и калориферы отопления находятся в зоне балансовой принадлежности Заказчика.
- Несущие стены, внешняя поверхность стен помещения, фасад здания находятся в эксплуатационной ответственности Исполнителя. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (окна, оконная фурнитура, подоконники, отливы, откосы, наличники и проч.) и входные двери в помещение (дверь, дверная фурнитура, дверная коробка, наличники, доборы и проч.) находятся в зоне балансовой принадлежности Заказчика.

Заказчик _____

Исполнитель _____

