ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № МШ286/

г. Санкт-Петербург _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единый Город», именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице генерального директора Ефимовой Зухры Риваевны, действующего на основании Устава и Протокола №1/2021 от 22 ноября 2021 года с одной стороны, и

_____
(Фамилия Имя Отчество)

_____
(Фамилия Имя Отчество)

собственник(и) жилого (нежилого) помещения №_____ , расположенного по адресу: **СПб., пос. Шушары, Московское шоссе д. 286, лит.А,** общей площадью_____кв.м., именуемый(ая/ые) в дальнейшем **«Собственник»,** с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.1.2. Конституцией Российской Федерации;

1.1.3. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.1.4. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.1.5. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

1.1.6. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.1.7. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

1.1.8. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

1.1.9. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.1.10. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

1.1.11. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.1.12. Другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, а также для жизни и здоровья третьих лиц.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

1.3.1. Общее имущество в многоквартирном доме - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально -бытовых потребностей собственников помещений в многоквартирном доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также иное имущество отнесенное действующим законодательством РФ к общему имуществу многоквартирного дома.

1.3.2. Исполнитель – юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации и выполняющее работы и (или) оказывающее услуги по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом, а также предоставляющее коммунальные услуги.

1.3.3. Собственник – собственник жилого и (или) нежилого помещения. Пользователь и иные лица (члены семьи, поднаниматели, арендаторы, субарендаторам и пр.)

1.3.4. Коммунальные услуги – горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами.

1.3.5. Твердые коммунальные отходы - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд. К твердым коммунальным отходам также относятся отходы, образующиеся в процессе деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и подобные по составу отходам, образующимся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами.

1.3.6. Содержание общего имущества – осмотр общего имущества, обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества к предоставлению коммунальных услуг, уборка помещений общего пользования, сбор и вывоз твердых бытовых отходов (до присвоения статуса регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами юридическому лицу на территории СПб), обеспечение мер пожарной безопасности, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, обеспечение установки и ввода в эксплуатацию (общедомовых) приборов учета коммунальных услуг, а также иные услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.3.7. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

1.3.8. Текущий ремонт общего имущества – это систематическое и своевременное проведение работ по предохранению общего имущества многоквартирного дома от преждевременного износа и устранению возникающих неисправностей и повреждений, за исключением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

1.3.9. Прейскурант – перечень дополнительных услуг, оказываемых управляющей организацией с указанием их стоимости, размещаемый на официальном сайте Управляющей компании.

1.4. В рамках настоящего Договора, Собственник дает согласие Исполнителю производить сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование, хранение и передачу персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества собственников помещений и зарегистрированных (проживающих) в помещениях граждан, а также дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, предыдущее место регистрации для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги. Обработка персональных данных будет осуществляться путем автоматизированной и неавтоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Исполнителя и (или) по необходимости в государственные органы и иные организации, в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Исполнитель по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

2.2. Место исполнения настоящего договора:

г. СПб., пос. Шушары, Московское шоссе д. 286, лит. А

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, их стоимость и периодичность выполнения предусмотрены Приложением № 2, №4, №5 к настоящему Договору.

2.5. Перечень предоставляемых управляющей компанией коммунальных услуг содержится в Приложении № 3.

Указанный Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

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

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта многоквартирных домов.

Об изменении Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Управляющая организация обязана уведомить Собственника в тридцатидневный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2.6. На отношения Сторон, возникшие при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, распространяются условия агентского договора, согласно ст.1005 и 1006 ГК РФ.

Агентское вознаграждение Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг Собственнику, регламентировано в настоящем Договоре.

2.7. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, размещена на информационных стендах в Многоквартирном доме и на официальном сайте Управляющей организации.

2.8. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, качество которого должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ, правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. Обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг в местах общего пользования.

3.1.5. Предоставлять в необходимом объеме коммунальные услуги в зависимости от уровня благоустройства многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям

установленных Правительством РФ, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг.

3.1.6. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.7. Принимать сообщения Собственника о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, также акта, фиксирующего вред, причиненный имуществу Собственника.

3.1.8. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг собственникам в Многоквартирном доме.

3.1.9. Предоставлять Собственнику по его запросу информацию, об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 (десяти) дней, с даты получения вышеуказанных обращений, а по вопросам качества предоставления коммунальных услуг в течение 3 рабочих дней направить Собственнику ответ об удовлетворении либо об отказе в удовлетворении, с указанием причин отказа.

3.1.11. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение, путем размещения объявления на информационных щитах в подъезде Многоквартирного дома и на официальном сайте ООО «Управляющая компания «Единый Город».

3.1.12. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Предоставить Собственнику по его требованию в течение 3 рабочих дней со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.13. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (карточки для показаний прибора учета, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях.

3.1.14. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, ремонта, замены или поверки а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.15. Согласовать с Собственником время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение о проведении плановых работ внутри помещения, не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, путем доведения информации посредством телефонного звонка, смс сообщения, через личный кабинет, электронную почту.

3.1.16. В случае установления нормативными правовыми актами РФ или Правительством Санкт-Петербурга в период действия настоящего договора иного Перечня работ и услуг по содержанию общего имущества, Перечень подлежит изменению в одностороннем порядке

Управляющей организацией и устанавливается в объеме, стоимости, периодичности и (или) графике (сроке) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества утвержденном вышеуказанными нормативными актами. В указанном случае общие собрания собственников дома по установлению нового Перечня не проводятся. Управляющая организация информирует собственников жилых помещений в Многоквартирном доме об изменении Перечня, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, путем размещения данной информации в счетах-квитанциях, либо путем размещения уведомлений на информационных стендах Многоквартирного дома, официальном сайте Управляющей компании.

3.1.17. На основании Решения общего собрания собственников помещений проводить и(или) обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.18. Совместно с Советом Многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их последующего утверждения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.19. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ.

3.1.20. Ежегодно предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем размещения указанного отчета в информационной системе, согласно Стандарту размещения информации.

3.1.21. Использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном жилом доме в целях снижения расходов на жилищные услуги и благоустройство многоквартирного дома с последующим отчетом о произведенных работах в рамках ежегодного финансового отчета.

Заключать от имени собственников помещений в Многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации, в соответствии с решением собственников направляются на цели, определенные решением собственников

3.1.22. Выставить процент технического износа здания на момент начала действия договора и учитывать этот показатель при планировании работ по обслуживанию и текущему ремонту дома; корректировать процент технического износа по мере выполнения ремонтов или с ухудшением состояния конструкций и систем здания.

3.1.23. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. Уведомить Собственника и Совет Многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, путём размещения информации на сайте Управляющей организации и на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.24. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залитие, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, установленные нормативными документами РФ.

3.1.25. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчёт платы за коммунальные услуги на основании акта и фиксации услуги ненадлежащего качества и(или) срока перерыва свыше установленной продолжительности в соответствии с действующим законодательством.

3.1.26. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим договором.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за услуги и работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных законодательством РФ уплаты пеней.

3.2.2. Осуществлять расчеты с Собственником и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое или нежилое помещение 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 коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником Исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя.

3.2.6. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии или в случае неподачи собственником показаний индивидуальных приборов учёта более 6-ти месяцев в Управляющую организацию для расчёта платы за КУ и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством РФ подачу Собственником коммунальных ресурсов, в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома;

3.2.8. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Прейскуранте, утвержденного Исполнителем и размещенного на сайте Исполнителя (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.10. По заявке Собственника осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения, на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Прейскурантом.

3.2.11. Требовать от виновных лиц (в том числе собственников) возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения указанными лицами какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить указанным лицам неустойку в размере 3 000 рублей за каждый месяц просрочки.

3.2.12. В случае невыполнения условий пункта 3.2.11 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить

работы своими силами с последующим правом требовать от лиц, указанных в п.3.2.11 настоящего Договора, возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении ими требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Осуществлять самостоятельно либо совместно с председателем Совета многоквартирного дома контроль за выполнением Собственником и (или) проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.2.14. В случае переплаты по одному виду коммунальных услуг и недоплаты по другому виду коммунальных услуг, производить погашение встречных денежных обязательств.

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ

3.3. Собственник обязан

3.3.1. Нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет Собственник, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Собственника.

3.3.2. Ежемесячно снимать показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в период с 15-го по 25-е число текущего месяца и подавать показания в Управляющую организацию любыми способами, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (журналы для показаний прибора учета, сеть Интернет и др.), а также следить за состоянием указанных приборов учета и достоверности предоставленных сведений об их показаниях.

Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

3.3.3. Поддерживать принадлежащее Собственнику помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а именно:

3.3.3.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а). производить переустройство и (или) перепланировку Помещения только после получения разрешения в установленном законом порядке, с обязательным уведомлением Управляющей компании о начале производства работ;

б). не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в). при проведении ремонтных работ в жилом (нежилом) помещении, не загромождать, не закрывать доступ и подходы к инженерным коммуникациям общего имущества многоквартирного дома проходящим в помещении Собственника и запорной арматуре;

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

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

е). не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж). не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и (или) для установки отапливаемых полов;

з). не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и). за счет собственных средств привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к). не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям в местах общего пользования;

л). не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

м). не производить без уведомления Управляющей организацией и без согласования с согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома;

н). не ограждать межквартирные холлы и коридоры, не устанавливать ограждающие конструкции (стены, двери, запирающие устройства и пр.), не организовывать кладовые в местах общего пользования.

3.3.4. При проведении в Помещении ремонтных работ, за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора, самостоятельно. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования, в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой, пропорционально.

3.3.5. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.6. Проводить поверки индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки и ввода в эксплуатацию с составлением Акта.

3.3.7. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления 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.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя.

3.3.9. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования 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 – по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

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

3.3.11. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;

д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.3.12. Оплачивать повторную опломбировку приборов учета, если необходимость опломбировки возникла в связи с нарушением пломбы или знаков поверки Собственником или третьим лицом.

3.3.13. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

3.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ и настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Получать услуги и работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых услуг, выполнения работ по настоящему договору, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.3. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством РФ, изменения размера платы за услуги и работы по настоящему договору при предоставлении услуги работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания Исполнителю не позднее 25 числа текущего месяца, путем передачи сведений: через личный кабинет системы «Квадо», при оплате ЖКУ через терминалы Сбербанка, ПСКБ, записи в журнале учета показаний, ящики для сбора показаний, расположенных в подъезде МКД.

3.4.5. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно требовать ознакомление с отчётом Управляющей организации о выполнении Договора за предыдущий год, который должен быть размещён в помещении Управляющей организации, а также на сайтах в соответствие со Стандартом.

3.4.6. Уплатить Исполнителю пени, при несвоевременно и (или) не полностью внесенной плате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.4.7. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

3.4.8. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения.

3.4.9. Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением управляющей организации своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченных по дому, избираемых на общих собраниях собственников.

3.4.10. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домом и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей компании.

3.4.11. Собственник в многоквартирном доме вправе привлечь экспертов аудиторских и иных организаций для проверки качества выполнению управляющей организацией обязательств, установленных настоящим Договором.

3.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.5. Собственник не в праве:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственника.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя.

3.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

3.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

3.5.5. 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.

3.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Цена договора

4.1. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ (услуг), по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества. Цена действует на период выполнения Управляющей организацией функций по договору с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента изменения размера платы, утвержденного органом регулирования субъекта РФ для нанимателей, если не принято решение об изменении тарифа на общем собрании собственников.

Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, включает в себя плату за оказываемые работы и услуги Управляющей организацией и коммунальные услуги (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию), потребляемые Собственником при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Перечень услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества определяются Приложением № 2 к настоящему Договору.

Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества определена Сторонами согласно Приложению №5 действует один год с даты, установленной настоящим Договором. За два месяца до истечения, указанного в настоящем пункте срока, Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

Размер платы для Собственника помещения за содержание общего имущества в Многоквартирном доме при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений в многоквартирных домах. В случае установления нормативными правовыми актами Правительства Санкт-Петербурга в период действия настоящего договора иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, плата собственника помещения за указанные услуги подлежит изменению и устанавливается в размере, утвержденном вышеуказанными нормативными актами.

В указанном случае общие собрания собственников дома по установлению нового размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения не проводится, Управляющая организация информирует собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за тридцать дней до даты

представления платежных документов, путем указания данной информации в счетах-квитанциях, либо путем размещения уведомлений на досках объявлений жилого дома, либо на сайте Управляющей организации.

4.4. Внесение изменений в Приложение № 2 осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. За исключением случаев:

- изменения перечня услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем добавления или исключения услуг и (или) работ при изменении жилищного законодательства РФ или на основании предписания, выданного должностным лицом органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля;

- увеличения стоимости услуг и (или) работ специализированными организациями, предоставляющими следующие виды услуг: содержание и ремонт лифтов, работы по обеспечению требований пожарной безопасности (включая вентиляцию и дымоудаление), дератизации и дезинсекции, и пр.;

В перечисленных выше случаях перечень услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом, а также услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и размер платы за услуги изменяется Исполнителем в одностороннем порядке.

4.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и услуг, сроки начала проведения работ, стоимость работ и услуг и оплачивают их дополнительно.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов) для жилых помещений, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, для нежилых помещений расчетным способом.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном Законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

4.8. В случае установления двухставочных тарифов (цен) для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам (ценам) как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из 2 установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа (цены) в отдельности.

4.9. В случае установления двухкомпонентных тарифов на горячую воду размер платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению рассчитывается исходя из суммы стоимости компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и стоимости компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.

4.10. В случае установления тарифов (цен) для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов (цен), если у Собственника установлен индивидуальный, общий (квартирный) или комнатный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

4.11. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом помещении определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, без учета потребления тепловой энергии, приходящейся на нежилые помещения.

4.12. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, предоставленную Собственнику в жилом помещении, определяется из нормативов потребления коммунальной услуги, с учетом повышающего коэффициента.

4.13. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее

законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

4.14. Расчет платы для собственников, арендаторов и иных лиц на законных основаниях, владеющих нежилыми помещениями, осуществляется в соответствии с п. 4.15. Договора.

4.15. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на законных основаниях, владеющим помещениями в Многоквартирном доме, для оплаты ими услуг работ, выставляются платёжные документы, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством. Дополнительно к платёжным документам, выставляемым Управляющей организацией, между указанными сторонами договора оформляется акт выполненных (оказанных) Управляющей организацией работ (услуг).

Платёжные документы и акты приёма-передачи работ (услуг) направляются собственникам, арендаторам нежилых помещений. Если в течение 10 дней после направления документов в Управляющую организацию не поступило обоснованного ответа, платёжные документы считаются принятыми, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются утвержденными. В случае несогласия с объёмом предоставленных услуг либо выполненных работ, Управляющая организация принимает только обоснованное возражение, при отсутствии обоснованных возражений, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются принятыми.

4.16. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, на основании платежных документов, представляемых Исполнителем.

4.17. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью коммунальных услуг, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.18. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

4.19. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (п.11, ст.155 ЖК РФ).

4.20. Поступившие от Собственника платежи в счёт оплаты по настоящему договору и подлежащие перечислению на р/счёт Управляющей организации, за исключением оплаты за коммунальные ресурсы в рамках действия пп.9, п.1, ст.251 НК РФ используется Управляющей организацией для выполнения условий по договору.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере установленной законодательством Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (п.14, ст.155 ЖК РФ).

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений и, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном

доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.2.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу и третьим лицам, если он возник в результате:

5.4.1. действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

5.4.2. использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

5.4.3. не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

5.4.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.4.5. За последствия аварий, произошедших по вине собственника или пользователей помещений, в том числе произошедших в случае переустройства (и/или перепланировки) помещения, проведенного без соответствующего согласования в порядке, установленном законодательством РФ.

5.5. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

5.6. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстания, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые признаются обстоятельствами непреодолимой силы.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств, путем размещения такого письма на информационных досках, расположенных в местах доступных для ознакомления Заказчиком.

6.4. Если Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

7. Контроль за деятельностью Исполнителя

7.1. Согласно Стандарту, собственник вправе:

7.1.1. получать от Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

7.1.2. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ;

7.1.3. требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

7.1.4. при избрании Совета многоквартирного дома, Совет осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

8. Расторжение и изменение договора

8.1. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

8.2. Договор, может быть, расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, а также в следующих случаях:

8.2.1. по соглашению Сторон;

8.2.2. в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц, в случае если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

8.2.3. в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц, в случае если собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

8.2.4. в случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.

8.2.5. Управляющая организация вправе направить собственникам помещений в порядке, установленном пунктом 9.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях, когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 3 (три) месяца.

8.3. В случае изменения действующего законодательства, условия договора управления могут быть изменены Управляющей организацией, о чем собственники будут извещены путем размещения соответствующей информации на сайте: http://единый-город.рф/ и информационном стенде в подъезде многоквартирного дома.

8.3.1. В случае отсутствия протокола разногласия, подписанного более 50% собственников помещений, в течение 10-ти дней с момента размещения информации, указанной в п.8.3 настоящего договора, условия договора считаются принятыми.

9. Порядок уведомления Исполнителя (Управляющую организацию) собственников (потребителей)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

а). вручение уведомления собственнику под расписку;

б). путем направления собственнику (ам) помещений (потребителям) заказного письма по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме;

в). посредством направления телеграммы собственнику(ам) помещений (потребителям) по адресу нахождения их помещения в данном Многоквартирном доме;

г). путем включения в платежный документ собственника для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги текста соответствующего уведомления;

д). одним из других способов уведомления, подтверждающим факт и дату его получения собственником;

е). путем передачи собственнику уведомления посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование уведомляемого;

ё). телефонного звонка собственнику с записью разговора (телефонограмма);

ж). сообщения электронной почты;

з). через личный кабинет собственника в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

и). на официальной странице Управляющей компании в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

к). передачи собственнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи (стационарный телефон).

л). путем размещения сообщения на информационном стенде, расположенном на 1 -ом этаже МКД по адресу: **г. СПб., пос. Шушары, Московское шоссе д. 286 , лит. А**

Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

м). путем направления информационного сообщения на номер телефона или электронную почту собственника, указанные в разделе 13 настоящего договора.

9.2. Дата, с которой собственник(и) (потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

9.4. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон они разрешаются в судебном порядке по месту исполнения договора: **г. СПб., пос. Шушары, Московское шоссе д. 286 , лит. А**

10. Соглашение об обработке и передаче персональных данных

10.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, собственник дает согласие на обработку Исполнителю (Управляющей организации) своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. Собственник дает согласие Исполнителю (Управляющей организации) на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

10.3. В целях исполнения обязательств, по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку и передачу Исполнителю (Управляющей организации), юридическим лицам зарегистрированным в государственном реестре юридических лиц, осуществляющих деятельность по возврату просроченной задолженности в качестве основного вида деятельности, своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, номер телефона, адрес и размер задолженности за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, сведений о месте регистрации.

10.4. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.5. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, имеют право передавать третьим лицам персональные данные без согласия Собственника персональных данных в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. Срок действия договора, разрешение споров

11.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет свое действие на отношения, возникшие между сторонами с даты Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, указанной в Преамбуле к настоящему Договору.

11.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

11.3. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.4. Иски, вытекающие из настоящего Договора, предъявляются в суд по месту исполнения Договора.

12. Особые условия

12.1. Собственник и другие пользователи ознакомлены с Правилами пользования помещениями, Правилами пользования общим имуществом дома, Правилами противопожарной безопасности, Правилами регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания, обязаны их соблюдать и несут ответственность за их нарушение.

12.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.3. Собственник уполномочивает Исполнителя на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления Многоквартирным домом.

13. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель: ООО «Управляющая компания «Единый Город»»
196626, Санкт-Петербург, п.Шушары, ул.Валдайская, д.1, стр. 1, пом.16-Н
ИНН 7842449199, КПП 784201001,
р/с 40702810306000000086 филиал ООО КБ «РОСТФИНАНС» в Санкт-Петербурге,
кор/сч 30101810340300000733,
БИК 044030733,
т/ф (8I2) 292-02-01

Генеральный директор _____ З.Р. Ефимова

Собственник:

Дата рождения:

Место рождения:

Паспорт выдан , код подразделения

,

зарегистрирован-

тел. , электронная почта-_____

_____/_____
(подпись) *(Фамилия инициалы)*

Приложение № 1
к договору управления
многоквартирным домом
от «___» _____ г. № МШ286_____

Состав общего имущества многоквартирного дома*

1.	Общая площадь дома, кв.м.	19 265,40
2.	Год постройки	2014
3.	кадастровый номер	78:42:1832202:32
4.	Материал стен	Сборный железобетон,
5.	Материал перекрытий	Сборный железобетон
6.	Полы	Цементно-песчаная стяжка
7.	Этажность, шт.	12
8.	Число подъездов, шт.	3
9.	Число квартир, шт.	378
10.	Число нежилых помещений, шт.	12
11.	Лестницы, шт.	3
12.	Машинные помещения (шт)	Да
13.	Мусоропроводы, шт.	Нет
14.	Чердак (да, нет)	Нет
15.	Выход на кровлю (да, нет)	Да
16.	Подвалы (да, нет)	Да
17.	Оборудование (механическое, электрическое, санитарно--техническое, иное) (да, нет)	Да
18.	Контейнерные площадки (да, нет)	Да
19.	Внутридомовые инженерные сети:	
	- холодного водоснабжения (да, нет)	Да
	- горячего водоснабжения (да, нет)	Да
	- теплоснабжения (да, нет)	Да
	-водоотведения (да, нет)	Да
	-электроснабжение (да, нет)	Да
	- класс энергоэффективности	С
20.	Элементы благоустройства:	Да
21.	Система видеонаблюдения	Нет

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое), центральное отопление, водопровод, электроосвещение, радиоточка, телефон, антенна ТВ, вентиляция, лифты, канализация, расположенных за пределами внутренних поверхностей стен квартиры(помещения).

*Без учёта Перечня внутриквартирных коммуникаций, за состояние которых несет ответственность собственник помещения.

**Перечень внутриквартирных коммуникаций,
за состояние которых несет ответственность
собственник помещения.**

1. К общему имуществу в Доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

2. Границей эксплуатационной ответственности собственника помещения, является внутренняя поверхность стен квартиры (помещения), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения, и входная дверь в квартиру (помещение), а также инженерные системы: механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, расположенное (проходящее) внутри квартиры (помещения) и обслуживающее более одного помещения.

В состав внутриквартирного имущества, расположенного в помещении собственника, за надлежащее состояние которого, ремонт и поддержание его в рабочем состоянии, несет ответственность собственник жилья, отнесены:

- *система водоотведения:* канализационная труба (стояк), канализационные выпуски, фасонные части (включая отводы, переходы, патрубки, ревизии, крестовины и тройники) заглушек, ответвлений от стояков и иного оборудования, расположенного на этих сетях в границах квартиры (помещения).

- *система холодного и горячего водоснабжения:* состоящая из стояков, ответвлений от стояков, первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, полотенцесушителя, внутриквартирных приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, внутренняя разводка на ХВС и ГВС (от туалета до ванной комнаты и до кухни), а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях в границах квартиры (помещения).

- *система вентиляции* от туалета-ванной, кухни до общего стояка с решетками;

- *система освещения* квартир, электроснабжение квартир;

- *оконные проемы,* двери в квартиры.

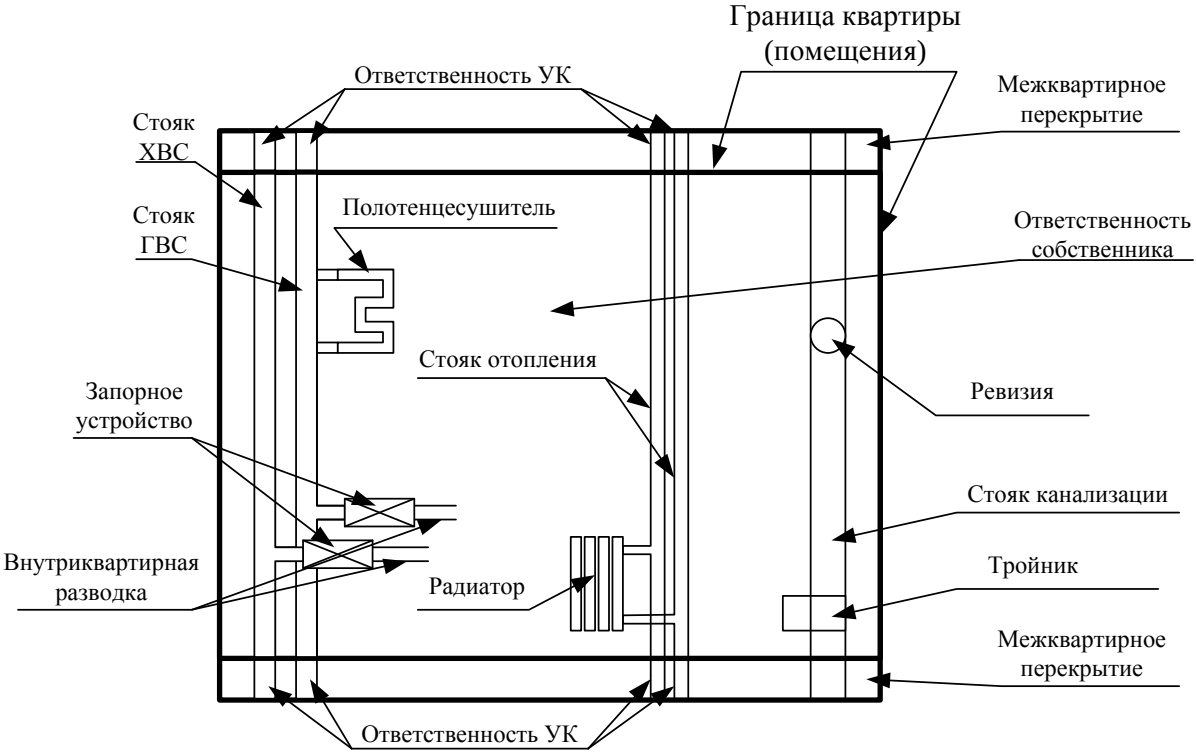
- *система отопления:* состоящая из стояков, ответвлений от стояков, обогревающих элементов (радиаторов), регулирующей и запорной арматуры, внутриквартирных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях в границах квартиры (помещения).

- *система электроснабжения:* состоящая из сетей (кабелей) от этажных щитов типа ЩЭ в которых смонтированы вводные автоматические выключатели для защиты на каждую квартиру до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях в границах квартиры (помещения).

Запрещается в жилых и нежилых помещениях, заделывать в конструкции стен, зашивать другим материалом, закрывать, существующие каналы прокладки общих сантехнических коммуникаций и системы теплоснабжения капитальным способом. Для этого необходимо использовать легкосъемные конструкции, ревизионные люки.

ВНИМАНИЕ! Собственники жилых и нежилых помещений обязаны допускать в занимаемые ими помещения работников управляющей организации для технического и санитарного осмотра состояния жилых и нежилых помещений, технического и иного оборудования, находящегося внутри этих помещений, а также при необходимости, разрешать производить капитальный, текущий и срочный ремонты, устранять аварии.

Внутриквартирные коммуникации
(границы ответственности)



Собственник _____ Исполнитель _____

Приложение № 2
к договору управления
многоквартирным домом
от «___» _____ г. № МШ286 _____

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

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление многоквартирным домом (с кв. м. площади квартиры), в т.ч. услуги управления по предоставлению коммунальных ресурсов, съем показаний, обработка данных, начисление, сбор платежей.

2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в Приложении 2 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).

3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе:

- системы холодного водоснабжения,
- системы горячего водоснабжения,
- системы канализации,
- системы центрального отопления,
- системы электроснабжения,
- системы вентиляции,
- лифтов,
- автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома

4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии,
- приборов учета тепловой энергии,
- приборов учета горячей воды,
- приборов учета холодной воды.

5. Уборка и санитарное содержание, в т.ч. (ненужное вычеркнуть):

- земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
- помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в Приложении 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
- дератизация Многоквартирного дома.

6. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

7. Вывоз твердых бытовых отходов.

8. Аварийно-диспетчерское обслуживание, в т.ч. содержание пункта приема заявок.

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует законодательству Санкт-Петербурга и может быть изменен в связи с принятием новых нормативных правовых актов.

Собственник _____ Исполнитель _____

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом
от «___» _____ г. № МШ286_____

Перечень коммунальных услуг для многоквартирного дома

Наименование	Требования к качеству коммунальной услуги
1. Услуги холодного водоснабжения	Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года, постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ, давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв.см.), у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв.см)
2. Услуги горячего водоснабжения	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года, обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора, постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ, давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)
3. Услуги водоотведения	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года
4. Услуги электроснабжения	Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года, постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ
5. Услуги отопления	Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода, обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях – не ниже 18 °С, в угловых комнатах - 20°С, давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1МПа (10 кгс/кв.см.); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс./кв.см) превышающее статистическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем

Согласно п.22 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 Собственник помещения в многоквартирном доме, получивший договора, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, при отсутствии у него разногласий по такому договору обязан в течение 20 дней со дня его подписания передать Исполнителю по месту нахождения Исполнителя, по почте или иным согласованным с Исполнителем способом копий следующих документов:

1) документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме (жилой дом);

2) документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения;

*3) документы о наличии и типе установленных ИПУ (при их наличии у заявителя***).**

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном для прибора учета межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению и электроснабжению в i-м жилом или нежилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, холодной воды,

горячей воды, сточных бытовых вод, газа и электрической энергии определяется умножением объема (количества) потребленного ресурса на тариф, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению и электроснабжению в i-м жилом или нежилом помещении, необорудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, холодной воды, горячей воды, сточных бытовых вод, газа и электрической энергии определяется согласно Приложению №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

Управляющая организация имеет право осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель в письменной форме или устно уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее - аварийно-диспетчерская служба). потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации. В случае если сотруднику аварийно- диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги**.** Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 4 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. По окончании проверки составляется акт проверки.

Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены в Приложении 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление

государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно- технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Права и обязанности Исполнителя (управляющей организации) и Потребителя установлены Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность.

Примечание: При установлении тарифов на коммунальные услуги, согласно действующему законодательству, тарифы применяются с момента вступления их в действие.

Собственник _____ Исполнитель _____

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от «___» _____ г. № МШ286_____

Периодичность выполняемых работ, оказанных услуг

Наименование	Периодичность
Уборка площадок перед входом в подъезд	1 раз в неделю
Мытье окон	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, радиаторов, почтовых ящиков	2 раза в год
Влажная уборка стен	1 раз в год
Мытье полов в фойе первого этажа	6 раз в неделю
Мытье полов коридоров	2 раза в месяц
Влажная протирка светильников в местах общего пользования	1 раз в месяц
Влажное подметание полов нижних двух этажей	через день
Влажное подметание полов свыше второго этажа	2 раза в неделю
Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	2 раза в год
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Уборка подвальных помещений	2 раза в год
Покраска ограждения контейнерной площадки	1 раз в год
Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, прочистка дымоходов, закрытие подвальных и чердачных дверей	1 раз в год
Мелкий ремонт электропроводки, ремонт групповых щитков	по результатам осмотров
Утепление дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год
Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты	1 раз в год
Осмотр электротехнических устройств	4 раза в год
Осмотр системы центрального отопления, систем холодного и горячего водоснабжения, канализация в местах общего пользования, вентиляционных каналов и шахт	2 раза в год
Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
Осмотр и проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год
Обследование аварийных квартир, технической инвентаризации, техническому обслуживанию узлов учета, аренде прямых проводов, транспортные расходы на обслуживание домовладений	постоянно
Дератизация	ежемесячно
Услуги по договорам со специализированными организациями (обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров и счетчиков, аренда прямых проводов, техническое обслуживание узлов учета), прочие услуги	по договорам
Услуги по заявочному ремонту для населения	
Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	постоянно
Электрическая энергия	ежемесячно
Холодное водоснабжение	ежемесячно

Пескоподсыпка ручная	25 раз в год
Выкашивание газонов	2 раза в сезон
Уборка скошенной травы	2 раза в сезон
Полив кустарников	20 раз в год
Полив деревьев	20 раз в год
Подрезка сухих ветвей кустарников (сбор)	2 раза в год
Рыхление почвы газона в ручную в летний период, с посевом трав и цветов	2 раза в сезон
Подметание снега	47 раз в год
Очистка кровли от наледи, уборка и вывоз снега	по мере необходимости
Сдвигание снега	12 раз в год
Уборка газонов, очистка урн	1 раз в 3 дня
Подметание территории летом	75 раз в год
Уборка контейнерных площадок	ежедневно
Поливка территории	20 раз в год
Услуги по организации и контролю бухгалтерского, юридического, и пр. работ	постоянно
Услуги управления по предоставлению коммунальных ресурсов, съем показаний, обработка данных, начисление, сбор платежей	постоянно
Текущий ремонт	в соответствии с планом
Окраска фасадов, цоколя МКД (после актов вандализма)	
Окраска стен помещений общего пользования (после актов вандализма)	
Устранение протечек кровли, в следствие механического повреждения	
Содержание и мелкий ремонт ограждений, поручней лестниц и пандусов	
Содержание и восстановительный ремонт теплоизоляции систем теплоснабжения	
Замена внутридомовых электрических сетей (после акта вандализма)	
Поставка и снятие, укрепление и регулировка пружин, доводчиков на входных и внутренних дверях	
Мелкий ремонт этажных щитков и шкафов (после акта вандализма)	
Остекление	
Окраска деревянных поверхностей, ранее окрашенных с расчисткой	

Собственник _____ Исполнитель _____

Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом
от «___» _____ г. № МШ286_____

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги по договору управления (жилые помещения).
ПЛАТЕЖ 1
За жилищные услуги

№ п/п	Наименование услуги (работы), единица измерения	*Плата за 1 кв.м. общей площади помещения, руб./ мес.

* Стоимость услуг по содержание и ремонту соответствуют законодательству Санкт-Петербурга и изменяются УК в одностороннем порядке в связи с принятием новых нормативных правовых актов, решений собственников и изменения стоимости услуг сторонними организациями.

ПЛАТЕЖ №2
За предоставленные коммунальные услуги
по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

№ п/п	Наименование, единица измерения	Тариф*	

*При несвоевременной подаче ежемесячных показаний приборов учет ХВС, ГВС, ЭС (не позднее 25 числа текущего месяца), начисляется установленная законодательством РФ норма потребления коммунальных услуг на количество проживающих в жилом помещении лиц.
**Тарифы коммунальных услуг соответствуют действующему законодательству и изменяются в связи с принятием новых тарифов, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

ПЛАТЕЖ №3
за предоставленные прочие услуги

№ п/п	Наименование, единица измерения	Тариф*

Собственник_____ Исполнитель _____

Тарифы на жилищно-коммунальные услуги по договору управления (нежилые помещения)

ПЛАТЕЖ 1

№ п/п	Наименование услуги (работы), единица измерения	*Плата за 1 кв.м. общей площади помещения, руб./ мес.

* Стоимость услуг по содержание и ремонту соответствуют законодательству Санкт-Петербурга и изменяются УК в одностороннем порядке в связи с принятием новых нормативных правовых актов, решений собственников и изменения стоимости услуг сторонними организациями.

ПЛАТЕЖ №2

За предоставленные коммунальные услуги
по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

№ п/п	Наименование, единица измерения	Тариф*

*При несвоевременной подаче ежемесячных показаний приборов учет ХВС, ГВС, ЭС (не позднее 25 числа текущего месяца), начисляется установленная законодательством РФ норма потребления коммунальных услуг на количество проживающих в жилом помещении лиц.
**Тарифы коммунальных услуг соответствуют действующему законодательству и изменяются в связи с принятием новых тарифов, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга

ПЛАТЕЖ №3

за предоставленные прочие услуги

№ п/п	Наименование, единица измерения	Тариф*

Собственник_____ Исполнитель _____

Информация об Управляющей организации

1. *Управляющая организация*:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Единый Город»
ИНН 7842449199, КПП 782001001, ОГРН 1117847101470
2. *Почтовый адрес и адрес фактического местонахождения*:
196626, Санкт-Петербург, пос. Шушары, ул. Валдайская, д. 1, стр. 1 пом. 16-Н
3. *Официальный сайт в сети Интернет*, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: http://единый-город.рф/
4. *Официальный сайт в сети Интернет*, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731: https://dom.gosuslugi.ru
5. *Адрес электронной почты*: egorod812@mail.ru
6. *Режим работы подразделений* (служб) Управляющей организации и телефоны:
8 (812) 292-0-292 (круглосуточно), режим работы офиса ПН-ПТ с 9.00 до 18.00, обед с 13.00 до 14.00

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Аварийно-диспетчерская служба	Прием заявок	круглосуточно	292-0-292
п. Шушары, ул. Валдайская д.1стр.1			
Генеральный директор	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	первый четверг месяца с 16.00 до 18.00	292-02-01
Начальник участка	Организация работ и прием потребителей	первый четверг месяца с 16.00 до 18.00	292-02-01
Специалист по управлению МКД	Организация работ и прием потребителей	вторник: с 10.00-12.00	292-02-01
Бухгалтеры по учету расчетов с населением	Прием потребителей по вопросам начисления за жилищно-коммунальные услуги	вторник с 10 00-12 00, четверг с 16 00-18 00	292-01-61
пос. Шушары, Московское шоссе, д.286			
Генеральный директор	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	второй четверг месяца с 16.00 до 18.00	292-02-01
Начальник участка	Организация работ и прием потребителей	второй четверг месяца с 16.00 до 18.00	292-02-01
Специалист по управлению МКД	Организация работ и прием потребителей	вторник с 10.00 - 12.00 четверг с 16.00 - 18.00	292-01-65
Бухгалтеры по учету расчетов с населением	Прием потребителей по вопросам начисления за жилищно-коммунальные услуги	второй четверг месяца с 16.00 до 18.00	292-01-65
г. Пушкин, ул. Гусарская, д.9, корп. 4			
Специалист по управлению МКД г.Пушкин и Павловск	Организация работ и прием потребителей	четверг с 16.00 до 18.00	292-02-01
г. Гатчина, ул. Рощинская, д.17б, корп.1 и 2			
Специалист по управлению МКД	Организация работ и прием потребителей	понедельник, вторник с 16.00 до 18.00	8 (81371) 3- 97-37
г. Санкт-Петербург, ул. Краснопутиловская 111			
Специалист по управлению МКД	Организация работ и прием потребителей	четверг с 15.00 до 18.00	305-37-26

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Администрация Пушкинского района Санкт-Петербурга

Адрес: 196601 Санкт-Петербург, г. Пушкин, Октябрьский бульвар, 24

Телефон: (812) 576-92-00 - справочная;

Телефон: 417-44-52 - сектор дежурной службы (круглосуточно).

E-mail: tupush@gov.spb.ru

Государственная Жилищная инспекция Санкт-Петербурга

Адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.68

Телефон: (812) 576-06-81

Факс: (812) 576-07-02

Часы приема: понедельник-четверг 09:00 - 18:00, пятница 09:00 - 17:00, обед 13:00 - 13:48

Электронная почта: gzhi@gov.spb.ru

Официальный сайт: http://gov.spb.ru/gov/otrasl/inspekcija/

СПб ГКУ "Жилищное агентство Пушкинского района Санкт-Петербурга"

Адрес: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Средняя ул., 8

Телефон: 241-39-41- приемная

Факс: 241-39-42

Электронная почта: guzhapushkin@mail.ru

Официальный сайт: http://guzha.pushkin.gov.spb.ru/

Информация о представителях управляющей организации

В соответствии с Договором отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных. Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в порядке и в сроки, указанные в Договоре для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях.

Представитель Управляющей организации	**Наименование организации, адрес, телефон**	**Выполняемые функции**
Представитель по Расчетам с потребителями	ООО «УК «Единый Город» *(наименование организации)* Ф.И.О.руководителя: Ефимова З.Р. Адрес приема потребителей: пос. Шушары, ул. Валдайская, д.1, стр.1пом. 16-Н Телефон: 292-01-61	расчеты и начисления платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, подготовка и доставка потребителям платежных документов, прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи
Представитель по эксплуатации приборов учета	ООО «УК «Единый Город» *(наименование организации)* Ф.И.О.руководителя: Ефимова З.Р. Адрес приема потребителей: пос. Шушары, ул. Валдайская, д.1, стр.1 пом. 16-Н Телефон: 292-02-01	установка, замена, организация поверки индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов, введение установленных потребителями индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в эксплуатацию, проверка наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, распределителей и их технического состояния достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях таких приборов учета.