

**Договор № _____
управления многоквартирным домом**

«___» _____ 20__ г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большевиков, дом 38 корпус 5, (далее – МКД) согласно Приложению №1, именуемые в дальнейшем – «Собственники помещений или Собственники», и

_____, адрес места нахождения: _____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в целях осуществления деятельности по управлению вышеуказанным многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № ___ от _____ г.), а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД утвержденных протоколом №___ от _____ года.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Доме.

1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется Управляющей организацией на основании лицензии № _____ выданной _____ г.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (Приложение №4 настоящего Договора).

2.2. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений и иным лицам, проживающим в таком доме.

2.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4. Собственники помещений в МКД передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению МКД, а именно:

2.4.1. Предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от Собственников.

2.4.2. Предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленных Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, при условии заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.4.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками соответствующего решения — выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения за счет средств Собственников договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию и текущему ремонту согласно сметной стоимости.

Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, по предоставлению коммунальных услуг осуществляется на основании акта оказанных услуг (далее по тексту –

«Акт»), подписываемого Управляющей организацией и Собственниками в лице председателя Совета МКД.

Представитель Управляющей организации ежемесячно, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты окончания отчетного (календарного) месяца, предоставляет председателю Совета МКД на подписание 2 экземпляра Акта.

Председатель Совета МКД подписывает полученные экземпляры Акта и вручает один подписанный со своей стороны экземпляр представителю Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его получения.

Если в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Акта председатель Совета МКД не подписал Акт и не представил мотивированные возражения на отказ от подписания Акта, услуги по настоящему Договору считаются оказанными в полном объеме в согласованные сроки без замечаний по качеству.

2.4.4. В случае наличия мотивированного отказа от подписания Акта со стороны председателя Совета МКД, Управляющая организация в 5-ти-дневный срок обязана рассмотреть перечень замечаний и совместно с председателем МКД определить сроки их устранения. По факту устранения замечаний Управляющая организация, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты устранения замечаний, предоставляет председателю МКД на подписание 2 экземпляра Акта за отчетный период. При подписании настоящего Акта Стороны руководствуются пунктом 2.4.3. настоящего Договора.

2.4.5. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков выполнения соответствующих обязательств перед Собственниками - потребителями услуг.

2.4.6. Осуществление начисления, сбора и перерасчета платежей за услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

2.4.7. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников — потребителей услуг на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.4.8. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.4.9. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.4.10. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) по решению общего собрания Собственников помещений с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

2.4.11. Осуществление обработки персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Собственников в целях исполнения настоящего Договора.

Для исполнения договорных обязательств Собственники предоставляют следующие персональные данные: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, сведения о правах собственности, о проживающих в помещении лицах, контактный номер телефона, адрес электронной почты и иные данные.

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

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников и пользователей помещений в МКД.

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.4.1.-2.4.11. настоящего Договора.

3.1.3. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.4. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов, подаваемых ресурсоснабжающими организациями на границе раздела эксплуатационной ответственности.

3.1.5. Осуществлять контроль качества текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания МКД и придомовой территории при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.6. С определенной настоящим договором периодичностью проводить обследование МКД и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту МКД с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества МКД, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным планом текущего ремонта МКД.

3.1.7. Проводить осмотры общего имущества МКД, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.8. Организовать и осуществлять прием Собственников и пользователей помещений в МКД по вопросам, связанным с управлением МКД.

3.1.9. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и

повышению энергетической эффективности МКД, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов.

3.1.10. Организовывать и контролировать качество предоставления предусмотренных в настоящем Договоре жилищно-коммунальных услуг.

3.1.11. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

Управляющая организация обязана производить непосредственно при обращении Собственников (потребителей) проверку правильности исчисления предъявленного потребителям к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителями за коммунальные услуги, правильности начисления потребителям неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителям документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителям документы по их просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

3.1.12. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных приборов учета, проверку состояния таких приборов в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае непредставления Собственниками помещений в срок до 25-го числа текущего месяца данных о показаниях индивидуальных приборов учета, производить расчет размера оплаты услуг с использованием нормативов потребления, утвержденных в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет в государственной информационной системе.

3.1.14. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии МКД в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния МКД, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.15. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации в сети интернет, на информационных стендах (досках) дома.

3.1.16. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов не позднее 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственников выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества МКД пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. В течение 10 дней рассматривать обращение Собственников помещений и согласовывать дату, время участия в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещений.

3.1.19. Выступать агентами Собственников перед ресурсоснабжающими организациями по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения представления Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида.

3.1.20. Представлять интересы Собственников в ходе ведения претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.3. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к собственникам и пользователям помещений в МКД, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.2.6. Осуществлять иные предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации права.

3.3. Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества МКД и нести ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.2. Обеспечивать выполнение обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества МКД в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

Вносить плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу МКД, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, загрязнению придомовой территории.

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации.

Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в ночное время с 22.00 до 8.00, при производстве ремонтных работ не производить работы связанные с повышенным шумом в выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни с 08.00 до 12.00.

3.3.10. Не допускать самовольной установки дополнительных обогревательных приборов и их замены на отопительные приборы большей мощности, а также не загромождать личными вещами помещения входящие в состав общего имущества МКД (коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, чердачные помещения, подвалы, технические этажи).

3.3.11. По требованию Управляющей организации представить копию свидетельства регистрации права собственности или иной правоустанавливающий документ на помещение и оригинал для сверки.

Извещать Управляющую организацию в течение десяти календарных дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц.

3.3.12. Ежемесячно, в срок до 25-го числа текущего месяца вносить показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС) в квитанцию на оплату или сообщать показания в Управляющую организацию.

3.3.13. Принимать и подписывать в лице председателя Совета МКД акты оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД согласно п. 2.4.3. настоящего Договора.

3.3.13. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.4. настоящего Договора.

3.4.2. Получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного.

3.4.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.4.5. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причины аварий.

3.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.5. Собственники не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу МКД и имуществу Собственников, а также иного общего имущества МКД, в том числе строительных конструкций.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных слуг.

4. Цена Договора, стоимость работ и услуг, порядок внесения платы.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, предоставляемых Управляющей организацией, согласно Приложению №5 настоящего Договора, и является платой за жилое помещение и коммунальные услуги.

Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.2. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга на основании распоряжений об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга, а также принятыми на общем собрании Собственников МКД решениями о дополнительных услугах по содержанию общедомового имущества МКД, и изменяется не чаще 1 (одного) раза в год в случае изменения в установленном порядке размера платы Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

При изменении размера платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах применяется новый размер платы с момента введения их в действие.

4.3. Размер платы каждого Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД устанавливается одинаковый для собственников жилых и нежилых помещений и рассчитывается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади, принадлежащего Собственнику помещения.

Согласно 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в размер платы за содержание жилого помещения включены расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, который рассчитывается по показаниям общедомовых приборов учета с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД.

4.4. Ежемесячная плата Собственников за содержание и ремонт общего имущества МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.5. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Санкт-Петербурга. При изменении тарифов на оплату жилищных и коммунальных услуг в период действия Договора, заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах применяются новые тарифы с момента введения их в действие.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 №354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Санкт-Петербурга в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации.

4.9. В выставленном платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в МКД), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.10. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет Управляющей организации указанный в платежном документе.

4.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственников лиц, не зарегистрированных в таком помещении, и невнесения за них платы, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления Акта о проживании в таком помещении, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

4.12. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.13. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 7).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в МКД, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством РФ.

6. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

6.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами (50%) голосов от общего числа голосов всех Собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 8.1 Договора.

6.2. Договор заключен на срок 3 (три) года с даты начала управления МКД Управляющей организацией, которая определяется датой внесения изменений в Реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора управления таким МКД.

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

Договор управления МКД, действовавший до заключения настоящего Договора, прекращает своё действие (расторгается) с даты начала управления МКД Управляющей организацией, если иная дата прекращения действия (расторжения), ранее даты начала управления МКД Управляющей организацией, не определена решением общего собрания Собственников помещений МКД.

6.4. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств по Договору - с даты начала управления МКД, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах с ресурсоснабжающими организациями, но не ранее даты начала управления МКД.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.5.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

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

б) по инициативе Собственников в случае невыполнения Управляющей организацией условий настоящего Договора, и принятия такого решения общим собранием Собственников помещений МКД.

6.5.2. В судебном порядке.

6.5.3. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 7.3 настоящего Договора.

6.5.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а

также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

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

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

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления МКД работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления МКД, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

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

8. Порядок подписания и хранения Договора

8.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники жилых и нежилых помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в разделе Реквизиты и подписи Сторон настоящего Договора, а также в Реестре Собственников помещений подписавшие Договор, приведенном в Приложении № 1 к Договору.

Договор подписывается в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Реестр Собственников помещений подписавшие Договор состоит в одном подлинном экземпляре и хранится в Управляющей организации. Второй экземпляр Договора (кроме приложений к Договору, содержащих персональные данные, - Федеральный закон от 27.07.2006 г. №152-ФЗ "О персональных данных") выдается каждому Собственнику помещения МКД подписавшего настоящий Договор.

Реестр Собственников помещений подписавшие Договор, приведенный в Приложении № 1 к Договору, может быть изменен, но только путем проставления подписей Собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

8.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором.

Приложения:

1. Реестр Собственников помещений МКД, подписавших настоящий Договор.
2. Копия протокола общего собрания Собственников МКД.
3. Состав общего имущества в МКД.
4. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД.
6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг

ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

7. Схема разграничения ответственности.

9. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация

_____/_____/

МП

Собственники помещений МКД

согласно Реестра в Приложении №1, и

Собственник жилого помещения № _____

ФИО _____

_____ года рождения,

на основании (Свидетельства о праве собственности или иной документ) _____

серия № _____ от _____ г.,

зарегистрированный по адресу: _____

Паспорт _____ выданный _____

тел. _____

эл. Почта _____ @ _____

_____/_____/

**Состав общего имущества в МКД,
расположенном по адресу: Санкт-Петербург,
проспект Большевиков, дом 38 корпус 5, лит. А**

I. Общие сведения о многоквартирном доме:

1. Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, проспект Большевиков, дом 38 корпус 5, литер А
2. Кадастровый номер многоквартирного дома	78:12:0633702:1015
3. Серия, тип постройки	Индивидуальный, многоквартирный
4. Год постройки	2010 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета	Информация отсутствует
6. Степень фактического износа	Информация отсутствует
7. Год последнего капитального ремонта	не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	информация отсутствует
9. Количество этажей:	16
10. Наличие подвала	1
11. Наличие мезонина-надстройки	нет
12. Количество квартир	240
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (шт.)	7
14. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	информация отсутствует
15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	информация отсутствует
16. Общая площадь дома	18462,90
17. Всего общая площадь жилых помещений (квартир)(за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	13 777.10
всего общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	3822,90
общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	862,90
18. Количество лестниц (шт.):	3
19. Уборочная площадь лестниц, (кв.м.)	1835,7
20. Технологические помещения (кв.м.) :	454,90
12Н подсобное помещение	11,8
18Н ИТП встроенной части	16,5
8Н электрощитовая	16,6
9Н мусоросборник	5
10Н мусоросборник	5,1
11Н мусоросборник	5

13Н помещение ТСЖ	49,8
14Н электрощитовая	22,1
15Н кабельная	16,6
16Н водомерный узел/ насосная	19,4
17Н противопожарная насосная станция	11,8
19Н ИТП жилой части	20
20Н кабельная	22,1
21Н машинное отделение	24,6
22Н машинное отделение	24,5
23Н машинное отделение	24,5
24Н венткамера	53,2
25Н венткамера	52,9
26Н венткамера	53,4

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	свайный	соответствует техническому регламенту
2. Стены несущие	железобетонные	соответствует техническому регламенту
3. Стены ненесущие наружные	панельные	соответствует техническому регламенту
4. Перекрытия	монолитные ж/б	соответствует техническому регламенту
5. Крыша (материал кровли)	скатная	соответствует техническому регламенту
6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование:		
Лифтовое оборудование	в наличии (6 шт.)	соответствует техническому регламенту
вентиляция	вытяжная	соответствует техническому регламенту
инвалидные подъемники	в наличии (3 шт.)	соответствует техническому регламенту
Система контроля управления доступом (СКУД)	вызывная панель с видеокамерой «Vizit» (3 шт.), считыватель со встроенным контроллером «Vizit» (3 шт.), кнопка выхода «Vizit» (6 шт.), БУД -420М (3 шт.), пульт консьержа «Vizit» (1 шт.), блок питания «Vizit» (3 шт.)	соответствует техническому регламенту
Система видеонаблюдения	видеорегистратор на 16 каналов, видеорегистратор на 4 канала, записывающее устройство (жесткий диск на 1Тб) 2 шт., монитор (2 шт.), видеокамеры (19 шт.)	соответствует техническому регламенту
Автоматическая противопожарная защита (АППЗ)	блок индикации «Bolid» (1 шт.), плут-клавиатура «Bolid» (1 шт.), блок питания на 24 В (40а/ч) 6 шт., извещатель пожарный дымовой ИП 212-3СУ (552 шт.), извещатель пожарный ручной (102 шт.), шкаф пожарный (136 шт.), пожарный рукав 25м (136	соответствует техническому регламенту

шт.), двигатель подпора воздуха лифтовых шахт (3 шт.), двигатель для дымоудаления (3 шт.), клапана дымоудаления (45 шт.), звуковая сирена (48 шт.)

7. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг

отопление	центральное, закрытая система с ИТП	соответствует техническому регламенту
холодное водоснабжение	центральное	соответствует техническому регламенту
горячее водоснабжение	центральное, закрытая система с ИТП	соответствует техническому регламенту
водоотведение	центральное	соответствует техническому регламенту
электроснабжение	центральное	соответствует техническому регламенту
Газоснабжение	отсутствует	

8. Общие сведения о земельном участке многоквартирного жилого дома

Общая площадь земельного участка 1652,3 кв.м.

Управляющая организация

_____/_____/_____

Собственники помещений МКД

согласно Реестру в Приложении №1, и

Собственник жилого помещения № _____

_____/_____/_____

**Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома (многоквартирных домов) по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д. 38, к. 5, Лит. А**

№ п/п		Периодичность
1.	Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч:	
1.1	<p>Работы выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.:</p> <p>Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания</p> <p>Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения</p> <p>Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов</p> <p>Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений</p> <p>Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями</p> <p>Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.</p>	2 раза в год
1.2	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств</p>	2 раза в год

	<p>Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков</p> <p>Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен</p>	По результатам выявленных повреждений и нарушений
1.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний</p> <p>Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры</p> <p>Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
1.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали</p> <p>Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона</p> <p>Контроль состояния металлических закладных деталей</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
1.5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:</p>	

	<p>Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин</p> <p>Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
1.6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p style="text-align: center;">Проверка кровли на отсутствие протечек</p> <p>Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше</p> <p>Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока</p> <p style="text-align: center;">Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах</p> <p style="text-align: center;">Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий</p> <p>Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод</p> <p style="text-align: center;">Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи</p> <p style="text-align: center;">Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей</p> <p>При выявление нарушений приводящим к протечкам – незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>

1.7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях</p> <p>Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях</p>	2 раза в год
1.8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды</p> <p>Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)</p> <p>Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях</p> <p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков</p> <p>Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p> <p>По мере необходимости</p>
1.9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:</p> <p>Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов</p>	2 раза в год

	<p>Проверка звукоизоляции и огнезащиты</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий восстановительных работ</p>	<p>По мере необходимости</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>
2	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.:</p>	
2.1	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, в т.ч.:</p> <p>Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем</p> <p>Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них</p> <p>Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений</p> <p>Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>2 раза в год</p>
2.2	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):</p> <p>Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, водоподкачках</p> <p>Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования</p> <p>Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек</p>	<p>2 раза в год</p> <p>Постоянно</p> <p>2 раза в год</p>

Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	2 раза в год
Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости
Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
При выявлении повреждений – разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2 раза в год
Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Постоянно
Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	2 раза в год
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, локальных очистных сооружений и дворовой канализации	2 раза в год
Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	После проведения ремонтных работ

	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
2.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, в т.ч.:</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки</p> <p>Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения</p> <p>Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования</p> <p>Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации</p>	<p>1 раз в 3 года</p> <p>1 раз в год</p> <p>4 раза в год</p> <p>2 раза в год</p>
2.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, в т.ч.:</p> <p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта</p> <p>Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов</p> <p>Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов</p> <p>Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования</p>	<p>Постоянно</p> <p>Ежемесячно</p> <p>По мере необходимости</p> <p>1 раз в год</p>
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.:	
3.1	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:</p> <p>Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, в т.ч.:</p> <p>Влажное подметание лестничных площадок первых этажей</p> <p>Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа</p>	<p>ежедневно</p> <p>1 раза в неделю</p>

	<p>Мытье пола кабины лифта</p> <p>Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта</p> <p>Мытье лестничных площадок и маршей первых этажей</p> <p>Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа</p> <p>Обметание пыли с потолков</p> <p>Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек</p> <p>Мытье окон</p> <p>Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов)</p> <p>Проведение дератизации и дезинсекции помещений</p>	<p>ежедневно</p> <p>1 раз в полгода</p> <p>2 раза в неделю</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>2 раза в год</p> <p>4 раз в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>по необходимости</p>
3.2	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в т.ч.:</p> <p>В холодный период года</p> <p>Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см</p> <p>Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см</p> <p>Очистка придомовой территории от наледи и льда</p> <p>Очистка от мусора урн и контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества</p> <p>В теплый период года</p> <p>Подметание и уборка придомовой территории</p> <p>Очистка от мусора урн и контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества</p> <p>Уборка и выкашивание газонов</p>	<p>по необходимости во время гололеда</p> <p>2 раза в сутки в дни снегопада</p> <p>1 раз в трое суток во время гололеда</p> <p>1 раз в сутки</p> <p>1 раз в двое суток</p> <p>1 раз в сутки</p> <p>2 раза в сезон</p>

	Прочистка ливневой канализации	По мере необходимости
3.3	Вывоз твердых коммунальных отходов	по необходимости
3.4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	2 раза в год
3.5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	По мере поступления заявок

Управляющая организация

_____/_____/_____

Собственники помещений МКД

согласно Реестра в Приложении №1, и

Собственник жилого помещения № _____

_____/_____/_____

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, проспект Большевиков, дом 38 корпус 5, лит. А

№ п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 м2 площади помещения (руб. в мес.)
	Содержание жилого помещения, в том числе:	
1.	Управление многоквартирным домом	3,00
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (услуги и работы в соответствии с Правилами содержания общего имущества № 491 от 13.08.2006г.) в том числе:	12,45
2.1.	Работы по договорам со специализированными организациями	
2.2.	Аварийное обслуживание , заявочный ремонт	
2.3.	Работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации	
2.4.	Услуги дератизации	
2.5.	Услуги по помывке и очистке фасадов здания от загрязнений	
2.6.	Технические осмотры общедомового имущества	
2.7.	Очистка кровли от наледи и уборка снега	
2.8.	Уборка лестничных клеток	
2.9.	Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	
3.	Текущий ремонт общего имущества, для предупреждения износа, поддержание работоспособности общего имущества дома	6,21
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1,88
5.	Содержание и ремонт автоматического переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,34
6.	Содержание и ремонт системы автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	0,44
7.	Эксплуатация общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, в том числе:	0,66
7.1.	эксплуатация общедомовых приборов учета электрической энергии	0,07
7.2.	эксплуатация общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,53
7.3.	эксплуатация общедомовых приборов учета холодной воды	0,06
8.	Содержание лифтов	2,32
9.	Содержание и обслуживание системы видеонаблюдения	0,70
10.	Содержание круглосуточной консьержно-диспетчерской служб	4,50
11.	Административно-хозяйственные расходы	3,50

Управляющая организация

_____/_____/_____

Собственники помещений МКД

согласно Реестра в Приложении №1, и

Собственник жилого помещения № _____

_____/_____/_____

Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги
при предоставлении услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими
установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
1. Холодное водоснабжение	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): 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. Горячее водоснабжение

	<p>допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на теплоточной магистрали - 24 часа подряд;</p>	
<p>2.1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>2.2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C</p>	<p>за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на</p>
<p>2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - отклонение от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к</p>

Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с **пунктом 101** Правил

3. Водоотведение

3.1. Бесперебойное

круглосуточное водоотведение в течение года

допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

4. Электроснабжение

4.1. Бесперебойное

круглосуточное электроснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1 за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

4.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)

отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается

5. Отопление

5.1. Бесперебойное

круглосуточное отопление в течение отопительного периода

допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;

не более 16 часов за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, температуры воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;

не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C

5.2. Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7):

в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки ночное время суток (от 0.00 (обеспеченностью 0,92) - -31°C и до 5.00 часов) -

допустимое превышение за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за

ниже - в жилых помещениях - не снижение такой расчетный период в соответствии с
ниже +20°C (в угловых комнатах - температуры воздуха в жилом приложением N 2 к Правилам, за каждый
+22°C); в других помещениях - в помещении в дневное время градус отклонения температуры, с учетом
соответствии с требованиями (от 5.00 до 0.00 часов) не положений раздела IX Правил
законодательства допускается

Российской Федерации о
техническом регулировании
(ГОСТ Р 51617-2000)

5.3. 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 1 МПа (10 кгс/кв.см);

с любыми отопительными
приборами - не менее чем на 0,05

МПа (0,5 кгс/кв.см)

превышающее статическое
давление, требуемое для

постоянного заполнения системы
отопления теплоносителем

отклонение давления более
установленных значений не
допускается

за каждый час отклонения от установленного
давления во внутридомовой системе
отопления суммарно в течение расчетного
периода, в котором произошло указанное
отклонение, при давлении, отличающемся от
установленного более чем на 25 процентов,
размер платы за коммунальную услугу,
определенный за расчетный период в
соответствии с **приложением N 2** к
Правилам, снижается на размер платы,
исчисленный суммарно за каждый день
предоставления коммунальной услуги
ненадлежащего качества (независимо от
показаний приборов учета) в соответствии с
пунктом 101 Правил

Управляющая организация

_____/_____/_____

Собственники помещений МКД

согласно Реестра в Приложении №1, и

Собственник жилого помещения № _____

_____/_____/_____

Схема
разграничения ответственности Управляющей
организации и Собственника

Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

По системе холодного и горячего водоснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, и санитарно-техническое оборудование в квартире.

По системе электроснабжения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: электропровода, внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирный счетчик расположенный в помещении Собственника.

По системе отопления:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (только приборы отопления в местах общего пользования МКД), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: ответвления от стояков системы отопления после регулирующей и запорной арматуры и отопительные приборы в квартире.

По системе водоотведения:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутриквартирные трубопроводы канализации от первых стыковых соединений крестовины или тройника, расположенного на канализационном стояке.

По конструктивным элементам:

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации: ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
2. Границы эксплуатационной ответственности Собственника: внутренняя поверхность стен помещения, оконные и дверные заполнения включая окна, двери, подоконники, отливы, откосы, короба, наличники, фурнитуры, остекление балконов и лоджий и т.п.

Управляющая организация

Собственники помещений МКД
согласно Реестра в Приложении №1, и
Собственник жилого помещения № _____

_____/_____/_____ / _____/_____ / _____

