

Приложение №1
к бюллетеню для голосования на
внеочередном общем собрании
собственников многоквартирного дома
по адресу: Санкт-Петербурга, Ждановская
ул., д. 45, лит. А

Условия (типовая форма) договора управления Многоквартирным домом

ДОГОВОР № _____ об управлении многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Леонтьевский мыс – Управление недвижимостью»,
(далее – «Управляющая организация»), в лице генерального директора Горака Павла, действующего на
основании Устава, с одной стороны, и

(Ф.И.О. Заказчика, Ф.И.О. представителя, реквизиты доверенности)

(далее – «Заказчик»), являющийся(-аяся) владельцем квартиры (нежилого помещения) № _____, общей
площадью _____ кв. м., в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург,
Ждановская ул., д. 45, лит. А (далее – «Многоквартирный дом»), с другой стороны, совместно именуемые в
дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о
нижеследующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

Целями настоящего Договора являются обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания
граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление
коммунальных и иных услуг Заказчику, а также членам семьи Заказчика, нанимателям и членам их семей,
поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных
основаниях (далее – «наниматель, арендатор»).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Заказчика в течение согласованного настоящим Договором
срока и за плату обязуется, в том числе действуя в качестве комиссионера и/или агента Заказчика, оказывать
услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту
общего имущества в Многоквартирном доме, организовывать предоставление коммунальных услуг, оказывать
иные услуги Заказчику (нанимателю, арендатору), осуществлять иную направленную на достижение целей
управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. К общему имуществу Многоквартирного дома относится следующее имущество:

- а) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир (нежилых помещений) и
предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в Многоквартирном
доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты,
коридоры, колясочные, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное
обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения оборудование;
- б) крыши (за исключением эксплуатируемой кровли);
- в) ограждающие несущие конструкции Многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены,
плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) 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);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции
и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в
помещения многоквартирного дома, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри
помещений и обслуживающее более одного жилого и/или нежилого помещения;
- е) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на
основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных
ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и
передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если
установлены за счет собственников помещений в Многоквартирном доме;

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства
Многоквартирного дома, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания Многоквартирного
дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного
участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2.3. Характеристики Многоквартирного дома и состав помещений, входящих в состав общего имущества
Многоквартирного дома в соответствии с документами технической инвентаризации и технического учета,
определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Настоящий Договор не регулирует вопросы осуществления капитального ремонта Многоквартирного
дома.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего
Договора и действующим законодательством в интересах собственников помещений в нем в соответствии с
целями, указанными в статье 1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих
технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических
правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Проводить плановые (внеплановые) контрольные осмотры, профилактическое обслуживание,
проводить текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, обеспечивать надлежащее санитарное
содержание мест общего пользования и придомовой территории, осуществлять подготовку Многоквартирного
дома и придомовой территории к сезонной эксплуатации, оказывать иные услуги (выполнять работы) по
содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, управлению Многоквартирным
домом. Перечень и условия оказания услуги и выполнения работ определены в Приложении № 3 к
настоящему Договору.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг Заказчику (нанимателю, арендатору) в
соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством, Правилами
предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ.

Осуществлять приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при
содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания
общего имущества (за исключением случаев, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных
услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ).

Управляющая организация приступает к обеспечению предоставления коммунальных услуг с даты
вступления в силу настоящего Договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по
договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному между Управляющей организацией и
ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором).

3.1.4. Предоставлять Заказчику за плату дополнительные услуги, определенные настоящим Договором и
решениями собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.1.5. От своего имени и за свой счет либо по поручению Заказчика и за его счет, заключить (изменить,
расторгнуть) договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором, иными
организациями в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами,
прием сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, обеспечивающие предоставление
коммунальных услуг (за исключением коммунальных услуг, производимых самостоятельно) Заказчику
(нанимателям, арендаторам). Качество коммунальных услуг (ресурсов) должно соответствовать
обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил и норм и условиям Договора.
Потребительские свойства и режим предоставления коммунальных услуг должны соответствовать
установленным нормативам.

Применительно к предоставлению коммунальных услуг Управляющая организация выступает в
отношениях с контрагентами в качестве комиссионера (агента) собственников помещений в Многоквартирном
доме.

До заключения Управляющей организацией договоров на постоянное энергоснабжение применительно к
предоставлению коммунальных услуг (приобретению коммунальных ресурсов) Управляющая организация
выступает как агент (комитент) собственников помещений, вступая в отношения с организациями-
поставщиками коммунальных ресурсов. Агентское (комиссионное) вознаграждение с Заказчика не взимается.

3.1.6. Заключить (изменить, расторгнуть) договоры на содержание и текущий ремонт общего имущества
Многоквартирного дома, включая, но не ограничиваясь, техническое обслуживание инженерных систем,
уборку и санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории, вывоз и утилизацию
ТБО.

3.1.7. Осуществлять расчет и принимать от Заказчика плату за жилое (нежилое) помещение,
коммунальные и другие услуги, иные платежи, подлежащие внесению Управляющей организацией.

По распоряжению Заказчика, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату от всех нанимателей и арендаторов помещений Заказчика.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Заказчиком.

3.1.8. Требовать от Заказчика в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Заказчиком оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.9. Требовать внесения платы от Заказчика в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по предупреждению и незамедлительной ликвидации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других.

3.1.11. Организовать оперативное делопроизводство и вести прием Заказчиков (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся исполнения настоящего Договора.

Информирование Заказчика по вопросам исполнения настоящего Договора осуществляется Управляющей организацией, если иное не предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, в помещениях Управляющей организации в Многоквартирном доме, а также дополнительно иными способами по выбору Управляющей организации. Если действующим законодательством установлен специальный порядок информирования и коммуникации Сторон, Стороны обязаны применять такой специальный порядок; при этом Управляющая организация обязана довести до сведения собственников такой специальный порядок.

Заявки, жалобы, замечания, касающиеся исполнения настоящего Договора, подаются Заказчиком Управляющей организации в диспетчерскую службу. Срок исполнения заявки зависит от ее категории и требований, установленных действующим законодательством. Ответ на заявку предоставляется Заказчику в течение 20 (двадцати) дней с даты ее получения, если более короткий срок не установлен действующим законодательством к данной категории заявок.

Управляющая организация при наличии технической возможности обеспечивает прием заявок и направление ответов посредством информационных систем (личный кабинет собственника на официальном сайте Управляющей организации, приложения для Android или iOS и проч.) с момента ввода в эксплуатацию таких информационных систем, о чем Управляющая организация информирует Заказчика, и присоединения Заказчика к пользованию системой.

Управляющая организация вправе осуществлять информирование (рассылку, в том числе sms-сообщений, электронных писем, телефонного звонка с записью разговора и т.д.) по вопросам исполнения настоящего Договора, в том числе о начислениях платы за содержание жилого (нежилого) помещения, о наличии задолженности, о плановых ограничениях оказания услуг, о предстоящих проверках индивидуальных приборов учета и т.д. Для информирования Управляющая организация вправе использовать адреса электронной почты или номера мобильных телефонов Заказчика, имеющиеся в распоряжении Управляющей организации. Отказ от информирования производится Заказчиком путем подачи заявки в Управляющую организацию.

Любые юридически значимые сообщения, направляемые Сторонами друг другу, в любом случае без ущерба для иных положений настоящего Договора могут быть направлены почтовым отправлением по следующим адресам:

-Управляющей организации: по адресу места нахождения согласно Единому государственному реестру юридических лиц.

-Заказчику: по адресу регистрации, указанному в статье 10 Договора, или иному адресу, о котором Заказчик письменно уведомил Управляющую организацию.

3.1.12. Представлять Заказчику предложения о необходимости проведения текущего ремонта, мероприятий по повышению энергоэффективности, капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения таких ремонтов (мероприятий) Многоквартирного дома.

3.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию о Заказчике (нанимателе, арендаторе) без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством. Обработку персональных данных осуществлять в соответствии с Законом «О персональных данных».

3.1.14. Заблаговременно (не менее чем за 2 дня, а при поступлении информации позднее данного срока и при аварийных ситуациях - незамедлительно) информировать Заказчика (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, о планируемых ремонтах мест общего пользования, о планируемом отключении, испытании, ином нерасчетном режиме работы инженерного оборудования и сетей Многоквартирного дома.

3.1.15. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Заказчика (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести по заявлению Заказчика перерасчет

платы.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.1.17. Информировать Заказчика об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее 30 (тридцати) календарных дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.19. По требованию Заказчика производить либо организовать проведение сверки платы за содержание жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных законодательством или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.20. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, путем раскрытия данной информации в соответствии со статьей 6 настоящего Договора.

3.1.21. Организовать с согласия и за счет собственников помещений Многоквартирного дома по решению собственников службу охраны, службу администраторов (в лобби), а также принять меры по обеспечению соблюдения порядка на придомовой территории Многоквартирного дома.

3.1.22. Осуществлять демонтаж рекламных и иных конструкций, вывесок, объявлений, размещенных на фасадах (в помещениях), на придомовой территории) Многоквартирного дома без согласия Управляющей организации и решения собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.23. Вести, хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

3.1.24. Иметь действующую на территории Санкт-Петербурга лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

3.1.25. Осуществлять мероприятия по повышению энергетической эффективности и энергосбережению в Многоквартирном доме, в том числе заключение энергосервисных договоров.

3.1.26. Осуществлять проверку состояния индивидуальных приборов учета в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от Заказчика заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, поручать (в том числе по агентскому договору) выполнение отдельных обязательств по настоящему Договору иным специализированным организациям и третьим лицам, имеющим соответствующие лицензии (допуски, разрешения).

3.2.2. Требовать от Заказчика (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме, в том числе штрафов (пени), в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы по оплате услуг (работ), оказываемых по настоящему Договору.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору в случае несвоевременной и (или) в неполном объеме оплаты более 2 (двух) месяцев (последовательно или суммарно) или в случае действий Заказчика, которые могут нанести ущерб другим собственникам помещений в Многоквартирном доме и/или их имуществу, общему имуществу Многоквартирного дома. Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг осуществляется в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация ограничивает (приостанавливает) предоставление коммунальных услуг не ранее 10 дней с даты получения Заказчиком соответствующего уведомления при условии непогашения имеющейся задолженности в указанный срок. Расходы Управляющей организации, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги, подлежат возмещению за счет Заказчика, в отношении которого осуществлялись указанные действия. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, послуживших основанием ограничения (приостановления), полного погашения задолженности и оплаты связанных с этим расходов Управляющей организации.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Производить осмотры, техническое обслуживание и ремонт оборудования и систем, являющихся общим имуществом в Многоквартирном доме, находящихся как в местах общего пользования, так и в помещениях Заказчика, согласовав с последними дату и время проведения работ не менее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения работ. В целях предупреждения или ликвидации аварийной ситуации и ее

последствий Управляющая организация вправе проводить внеплановые осмотры в помещениях Заказчика.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных (личных) инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Заказчика по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет. Оказание данных услуг регулируется отдельным соглашением Сторон.

3.2.7. Вводить новые виды услуг и затраты по ним после согласования с Заказчиком и иными собственниками помещений Многоквартирного дома.

3.2.8. С периодичностью, предусмотренной Правилами оказания коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ (на момент заключения настоящего договора - не чаще 1 раза в 3 месяца), проводить проверку достоверности сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений Заказчика в месте, доступ Управляющей организации к которому может быть осуществлен без присутствия Заказчика, а также в нежилых помещениях), в порядке, установленном действующим законодательством.

При этом извещение Заказчику о предстоящей проверке должно быть направлено не менее чем за 5 рабочих дней любым из способов, указанных в п. 3.1.11 Договора.

3.2.9. При непредставлении Заказчиком показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещении Заказчика, более 3 месяцев подряд, Управляющая организация проводит проверку, указанную в п. 3.2.8 Договора, и снимает показания. Перерасчет по итогам проверки проводится Управляющей организацией в установленном порядке.

3.2.10. При непредставлении Заказчиком показаний индивидуальных приборов учета, установленных вне помещения Заказчика, к которым у Управляющей организации имеется доступ, последняя вправе самостоятельно осуществить снятие показаний и использовать такие показания для начисления платы за коммунальные услуги.

3.2.11. В исключительных случаях при возникновении опасности для жизни и здоровья граждан, утраты их имущества и повреждения общего имущества Многоквартирного дома Управляющая организация вправе с соблюдением требований законодательства организовать доступ в помещения Заказчика при его отсутствии, обеспечив присутствие представителей органов внутренних дел, специализированных служб (в зависимости от причины проникновения), не менее 2 свидетелей из числа проживающих в Многоквартирном доме, а также при условии фиксации причин, времени проникновения, присутствующих лиц в соответствующих актах. Заказчик или иное указанное им в письменном заявлении лицо, немедленно уведомляется о таком факте любыми доступными средствами связи.

3.2.12. Заключать договоры на использование (аренду) общего имущества, размещение рекламных конструкций на Многоквартирном доме (в помещениях), на сдачу в аренду части несущих и ограждающих конструкций, крыши с направлением вырученных средств на благоустройство Многоквартирного дома, повышение комфортности проживания, осуществление мероприятий по повышению энергоэффективности и иные цели, определенные решениями собственников помещений Многоквартирного дома. Расходование вырученных средств на цели, не связанные с исполнением настоящего Договора либо не предусмотренные решениями общего собрания собственников Многоквартирного дома, не допускается.

3.2.13. Инициировать и организовывать проведение общих собраний собственников Многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.14. Обеспечивать соблюдение требований законодательства при проведении Заказчиком работ по перепланировке и/или переустройству помещения, в том числе контролировать и приостанавливать работы, если они могут нанести причин, времени Заказчику и/или его квартире, безопасности несущих конструкций Многоквартирного дома или затрагивают общее имущество Многоквартирного дома, а равно требовать восстановление нормативного (исходного) состояния имущества и возмещения причиненного ущерба.

3.2.15. В части обеспечения коммунальными услугами (ресурсами) Управляющая организация вправе выступать в качестве агента (комиссионера) третьих лиц, но действует от своего имени в отношениях с Заказчиком.

3.2.16. Безвозмездно использовать служебные и технологические помещения Многоквартирного дома исключительно для исполнения настоящего Договора, в том числе под офис Управляющей организации в Многоквартирном доме. Если общим собранием собственников не принято решение об организации службы консерва, то помещения для консервации использовать в целях улучшения обслуживания Дома.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему Договору с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решениями собственников помещений, принятыми в соответствии с законодательством. Заказчик обязан сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение 3 лет.

Оплата коммунальных услуг производится с учетом показаний индивидуальных приборов учета. В целях исполнения данной обязанности Заказчик самостоятельно снимает показания приборов учета и предоставляет их в Управляющую организацию ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.

3.3.2. Обеспечить за свой счет оснащение жилого (нежилого) помещения Заказчика индивидуальными

приборами учета коммунальных ресурсов, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащую техническую эксплуатацию, их сохранность и своевременную замену, проведение метрологических поверок в установленные сроки, замену, предвительно (не позднее 10 дней) проинформировать Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки или замены и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

Сведения о наличии и типе счетчиков, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования счетчиков, а также установленный срок проведения очередной поверки, на момент заключения Договора указываются в Акте ввода приборов учета в эксплуатацию, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Управляющая организация вправе устанавливать при вводе прибора учета в эксплуатацию или при последующих плановых (внеплановых) проверках прибора учета контрольные пломбы и индикаторы антимагнитных пломб, а также пломбы и устройства, позволяющие фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета.

В случае выхода из строя введенного в эксплуатацию прибора учета Заказчик обязан незамедлительно известить об этом Управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, Управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей Управляющей организации.

Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях: а) неотображения приборами учета результатов измерений; б) нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки; в) механического повреждения прибора учета; г) превышения допустимой погрешности показаний прибора учета; д) истечения межповерочного интервала поверки приборов учета.

При выходе из строя либо утрате прибора учета размер платы за коммунальные услуги определяется на основании расчетного средимесячного потребления коммунального ресурса (но не более 3 расчетных периодов подряд), а случаях, предусмотренных законодательством – исходя из нормативов потребления с применением повышающих коэффициентов.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Заказчика и лиц, пользующихся его помещением(-ями).

3.3.4. В случае неполучения от Управляющей организации платежного документа в сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно обратиться в Управляющую организацию в течение 5 (пяти) первых рабочих дней месяца, следующего за месяцем, за который должен быть выставлен платежный документ, для получения дубликата платежных документов.

3.3.5. Участвовать в расходах по капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расходах по улучшению благоустройства дома и придомовой территории, организации дополнительных услуг и сервисов для собственников помещений на основании законодательства и решений общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.6. Использовать места общего пользования и придомовую территорию (элементы ее благоустройства) в соответствии с их назначением, действующими государственными правилами (нормами), Правилами проживания и использования общего имущества, решениями общего собрания собственников помещений. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, включая лестничные клетки, коридоры, лифтовые холлы и кабины, выносить мусор в специально отведенные для этого места. Запрещается размещение в местах общего пользования, кроме специально отведенных для этого мест, личных вещей Заказчика (велосипеды, санки, мебель и проч.), а равно самовольная установка перегородок, иное переустройство (перепланировка) общедомового имущества.

3.3.7. Обеспечить за свой счет поддержание чистоты и порядка (включая регулярную уборку снега и наледи), обслуживание и ремонт имущества на балконах, поджиях, террасах, эксплуатируемой кровле, входящих в состав помещения Заказчика.

Для нежилых помещений также – обеспечить за свой счет уборку, обслуживание и ремонт входов, ступеней (крылец), козырьков (при их наличии) над входами в помещение Заказчика, лестничных клеток, через которые осуществляется доступ в помещение Заказчика.

3.3.8. Для жилых помещений – осуществлять раздельный сбор опасных отходов (ртутьсодержащие лампы, батарейки, прочие опасные отходы) с их последующей передачей Управляющей организации или иной организации, уполномоченной на прием от населения опасных отходов.

Для нежилых помещений – осуществлять в полном объеме требования законодательства об обращении с отходами и об охране окружающей среды, предоставлять Управляющей организации по запросу документацию в области обращения с отходами.

3.3.9. Соблюдать нормы и правила пожарной и электробезопасности, не производить самовольные подключения к инженерным сетям, не монтировать и не использовать оборудование, которое по своим характеристикам не может использоваться в помещениях Заказчика в Многоквартирном доме.

3.3.10. При неиспользовании помещения(ий) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика(-ов) при его отсутствии более 24 часов.

3.3.11. Соблюдать и обеспечить соблюдение пребывающими в помещении Заказчика(-ов) лицами Правил проживания и использования общего имущества, а также установленного порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории в целях исключения повреждения бордюров, газонов, иных элементов благоустройства, оборудования дома и обеспечения безопасности граждан.

3.3.12. Соблюдать правила содержания и выгула домашних животных, не выгуливая домашних животных вне отведенных для этого мест, в том числе на придомовой территории, прилегающих газонах, площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от границ помещения и до выхода за пределы придомовой территории Многоквартирного дома, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить (проводить) собак декоративных пород без намордников. Запрещается содержать животных внутри жилого помещения в коммерческих целях.

3.3.13. Соблюдать следующие запреты и ограничения:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать тепловые, электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовых инженерных сетей;

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

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений, террас, балконов (лоджий), кровли, не устанавливать на фасадах Многоквартирного дома и иных частях общего имущества навесного оборудования без согласования в установленном порядке с уполномоченными государственными органами и комиссиями. При осуществлении перепланировок или переустройства контролировать производство и качество выполняемых работ, не допускать к проведению работ лиц, не имеющих соответствующих допусков (разрешений, лицензий).

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов. Не использовать грузовые лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без улаковки либо с перегрузом;

з) не использовать мусоропроводы для сброса строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы. Соблюдать Инструкции об использовании мусоропроводов, доведенные до сведения Заказчика;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в будние дни с 23.00 до 7.00 (строительно-ремонтные работы производить только в период с 9.00 до 20.00), в выходные и нерабочие праздничные дни с 18.00 до 10.00;

к) не отключать и не демонтировать датчики АППЗ (противопожарной сигнализации), установленные в помещениях Заказчика, без получения предварительного согласия Управляющей организации;

л) не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств, а также осуществление в жилых помещениях миссионерской деятельности, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом "О свободе совести и о религиозных объединениях";

м) не устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками;

н) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

о) 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.

3.3.14. Заблаговременно информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме. Приостанавливать работы на основании законного требования Управляющей организации либо уполномоченных должностных лиц.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации следующие сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства – не позднее 3 рабочих дней с момента осуществления перепланировки или переустройства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации по настоящему Договору возложена Заказчиком полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, его паспортных данных и адреса регистрации, о смене ответственного нанимателя или арендатора – в течение 5 рабочих дней с момента наступления соответствующего события, но не позднее, чем за 2 рабочих дня до даты выставления соответствующего

платежного документа;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов или такие индивидуальные приборы учета по каким-либо причинам не используются для начисления платы за коммунальный ресурс (в том числе не введены в эксплуатацию) – не позднее 3 рабочих дней с момента наступления соответствующих изменений;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений) – не менее, чем за 3 рабочих дня до планируемых изменений.

- об изменении паспортных данных, а также иных данных Заказчика, имеющих существенное значение для целей исполнения настоящего Договора, письменно уведомив об этом Управляющую организацию – не позднее 5 рабочих дней с момента наступления соответствующих изменений.

- об изменении адреса регистрации – не позднее 5 рабочих дней с момента наступления соответствующих изменений. При неисполнении Заказчиком обязанности, предусмотренной настоящим подпунктом, Управляющая организация вправе направлять все юридически значимые сообщения, иные сообщения по последнему известному адресу регистрации Заказчика, а при его отсутствии – по адресу помещения Заказчика в Многоквартирном доме.

- при смене собственника помещения – о новом собственнике с указанием сведений о нем и его контактных данных – не позднее 5 рабочих дней с момента совершения сделки или наступления события, являющихся основаниями для перехода права собственности на помещение. Такое уведомление не освобождает Заказчика от исполнения обязательств по настоящему договору до момента его прекращения.

3.3.16. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещении (квартиры) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых технического обслуживания и ремонтных работ по оборудованию и системам, относящимся к общему имуществу Многоквартирного дома, в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в 3 месяца), а в случае возникновения (угрозы возникновения) аварийных ситуаций - в любое время.

3.3.17. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение (квартиру) для проверки приборов учета, контроля снятия показаний индивидуальных приборов учета, установленных в помещении (квартире), в заранее согласованное с Управляющей организацией время (с периодичностью, установленной п. 3.2.8 Договора). При недопуске 2 и более раз Заказчиком в занимаемое им помещение и при условии составления исполнителем акта об отказе в допуске, показания, предоставленные Заказчиком, не учитываются при расчете платы за коммунальные услуги до даты подписания акта проведения указанной проверки. При этом размер платы за коммунальную услугу определяется исходя из расчетного среднемесячного потребления коммунального ресурса (но не более 3 расчетных периодов подряд), а в случаях, установленных законом – исходя из нормативов потребления с применением повышающих коэффициентов.

3.3.18. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.19. При обнаружении неисправностей в помещении (квартире) или в Многоквартирном доме немедленно принимать меры по их устранению, а в случае необходимости уведомить Управляющую организацию (аварийно-диспетчерскую службу) и иные специализированные организации.

3.3.20. За свой счет обеспечить проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки помещения, пломбирование электросчетчика инспектором энергоснабжающей организации в случае если электромонтажные работы проводились силами Заказчика и (или) вне состава основного проекта.

3.3.21. Организовать самостоятельно или при посредничестве Управляющей организации за свой счет вывоз строительного мусора, образующегося в связи с ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в помещении Заказчика.

3.3.22. Для нежилых помещений – обеспечить самостоятельную эксплуатацию, техническое обслуживание и ремонт оборудования, находящегося вне помещения Заказчика, однако предназначенного для обслуживания исключительно помещения Заказчика. Перечень такого оборудования доводится до сведения Заказчика при заключении настоящего Договора.

3.3.23. Заказчик, являющийся владельцем нежилого помещения, обязан в целях обеспечения коммунальными ресурсами такого помещения заключать договоры на предоставление коммунальных услуг (за исключением коммунальных услуг, производимых Управляющей организацией самостоятельно с использованием общего имущества Многоквартирного дома) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями, что не освобождает Заказчика от обязанности по внесению платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при (в целях) содержания общего имущества Многоквартирного дома (на общедомовые нужды), по настоящему Договору. Такие Заказчики обязаны в течение 5 дней после заключения договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями представить Управляющей организации их копии, а

также в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных приборов учета, передавать Управляющей организации данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период. В случае отсутствия у Заказчика письменного договора ресурсоснабжения, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования).

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Получать услуги установленного качества, оказываемые Управляющей организацией, привлеченными ею лицами, требовать устранения недостатков в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

3.4.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 6 настоящего Договора.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за эксплуатационные услуги в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие виновного невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору третьему лицу (нанимателю/арендатору данного помещения) в случае сдачи его в наем (аренду).

3.4.7. Получать сведения о деятельности Управляющей организации, связанной с управлением Многоквартирным домом и исполнением настоящего Договора.

3.4.8. требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, оформления и направления акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков.

3.4.9. требовать от Управляющей организации проверки состояния индивидуальных приборов учета и распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении прибора учета (за исключением приборов учета тех коммунальных ресурсов, которые предоставляются непосредственно энергоснабжающими организациями).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Ценой настоящего Договора является плата, вносимая Заказчиком Управляющей организации в размере, в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором.

4.2. Обязанность по внесению платы возникает у Заказчика с момента подписания акта приема квартиры (нежилого помещения) на основании настоящего Договора и статьи 153 Жилищного кодекса РФ («ЖК РФ»).

4.3. Плата по настоящему Договору включает в себя:

а) плату за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
б) плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом;
в) плату за коммунальные услуги, предоставляемые Заказчику,
г) плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при (в целях) содержании общего имущества Многоквартирного дома (на общедомовые нужды);
д) плату за иные (дополнительные) услуги, предоставляемые Заказчику в соответствии с настоящим Договором и решениями собственников помещений Многоквартирного дома.

4.4 Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, платы за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом и иные услуги определяется основании планово-договорной стоимости и указан в Приложении № 2.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, определенным органами государственной власти в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ. Для нежилых помещений размер платы рассчитывается исходя из тарифов для населения только в случае, если собственники нежилых помещений относятся к категории потребителей, приравненных к населению (с момента предоставления собственником подтверждающих документов). Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, в которых введены в эксплуатацию соответствующие индивидуальные приборы учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг (ресурсов), определяемыми по показаниям таких приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при (в целях) содержании общего имущества Многоквартирного дома (на общедомовые нужды), рассчитывается по тарифам, определенным органами

государственной власти, в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ), если иной размер платы не установлен решениями общего собрания собственников Многоквартирного дома.

4.6. Сумма платы по настоящему Договору может быть обоснованно и соразмерно изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке с предварительным уведомлением Заказчика по следующим основаниям:

а) изменение уполномоченными государственными и муниципальными органами тарифов на коммунальные ресурсы;

б) изменение на основании актов уполномоченных государственных и муниципальных органов обязательных требований к периодичности, объему, качеству предоставляемых по настоящему Договору услуг, если такие изменения влекут перерасчет соответствующих расходов Управляющей организации;

в) изменение цен (ставок, тарифов) организаций—монополистов;

г) начало, приостановление, прекращение предоставления услуги (работы), в отношении которой настоящим Договором (Приложение №2) или решениями собственников помещений утвержден размер платы;

д) временного неоказания или оказания не в полном объеме Управляющей организацией части услуг (работ), предусмотренных настоящим Договором, по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством.

4.7. Помимо случаев, предусмотренных п 4.6 Договора, сумма платы по настоящему Договору, за исключением платы за коммунальные услуги (ресурсы), может быть однократно в течение календарного года увеличена Управляющей организацией в одностороннем порядке не более, чем на 10%, о чем Управляющая организация уведомляет Заказчика не менее, чем за 30 дней до даты выставления платежного документа с увеличенной стоимостью.

4.8. Денежные средства, уплачиваемые по статье «текущий ремонт», признаются принадлежащими всем собственникам помещений в Многоквартирном доме. При этом указанные средства не являются собственностью (доходом) Управляющей организации, подлежат отдельному учету на расчетном счете Управляющей организации.

4.9. Расходование средств, фактически поступивших от собственников по статье «текущий ремонт», осуществляется по решению уполномоченного органа управления Многоквартирного дома, а кроме того, Управляющей организацией на проведение аварийно-восстановительных, неотложных текущих и обязательных сезонных работ (не учтенных в иных статьях в составе цены услуг по управлению МКД, содержанию общего имущества). Управляющая организация, руководствуясь целями согласно статье 1 настоящего Договора, уполномочена осуществлять расходование средств на осуществление запланированных ею мероприятий по текущему ремонту в текущем календарном году, если общее собрание собственников помещений Многоквартирного дома, на решение которого был вынесен вопрос об утверждении плана работ на текущий год, не состоялось, в том числе по причине отсутствия кворума. Отчет о расходовании средств включается в ежегодный отчет Управляющей организации согласно статье 6 Договора.

4.10. Управляющая организация предоставляет Заказчику платежный документ до 1 (первого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Неполучение платежного документа в указанный срок не освобождает Заказчика от обязанности по оплате с учетом п. 3.3.4 Договора. Платежный документ предоставляется на бумажном носителе следующим путем: для собственников жилых помещений - доставки в почтовый ящик по адресу помещения Заказчика в Многоквартирном доме без запечатывания в конверты (собственники нежилых помещений), для собственников нежилых помещений – выдача на руки уполномоченному представителю собственника в диспетчерской. Платежные документы могут предоставляться посредством информационных систем (личный кабинет собственника на официальном сайте Управляющей организации, приложения для Android или IOS и проч.) с момента ввода в эксплуатацию таких информационных систем, о чем Управляющая организация информирует Заказчика, и присоединения Заказчика к пользованию системой, а также иными способами, предусмотренными настоящим Договором (п. 8.4) и действующим законодательством.

4.11. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество зарегистрированных граждан, объем (норматив) потребленных коммунальных услуг (ресурсов), примененные повышающие коэффициенты, установленные тарифы на коммунальные услуги (ресурсы), размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения, объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Заказчика по оплате за предыдущие периоды, пеней (штрафов). В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг (ресурсов), размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату по настоящему Договору, и иные сведения, предусмотренные действующим законодательством.

4.12. Заказчик производит оплату ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в размере, указанном в платежном документе. Оплата производится банковским переводом на расчетный счет Управляющей организации.

4.13. Услуги, оказанные Управляющей организацией по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 5 (пятого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений. В случае получения Управляющей организацией обоснованных письменных возражений от Заказчика и в случае их подтверждения, Управляющая организация обязана произвести перерасчет стоимости оказанных услуг ненадлежащего качества (с перерывами, превышающими установленную продолжительность).

4.14. Без ущерба для п. 4.13 Договора, в случаях, специально предусмотренных законодательством, Стороны ежегодно в течение 1-го квартала года, следующего за отчетным (если иная периодичность императивно не установлена законом), составляют акт приемки оказанных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Акт со стороны собственников помещений Многоквартирного дома подписывается лицом, уполномоченным на то решением общего собрания собственников помещений, а при отсутствии такого лица - избранным Председателем Совета Многоквартирного дома (если в Многоквартирном доме не избран Председатель Совета Многоквартирного дома, акт может быть подписан любым собственником по выбору Управляющей организации). При неявке вышеуказанного лица для подписания акта Управляющая организация вправе составить односторонний акт. Наличие замечаний относительно акта не препятствует его подписанию, однако является основанием к составлению протокола замечаний.

4.15. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения внутриквартирного оборудования Заказчика к внутридомовым инженерным системам Управляющая организация незамедлительно составляет акт о выявлении несанкционированного подключения, уведомляет об этом Заказчика и производит доначисление Заказчику платы, исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглогодичной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения до даты устранения Управляющей организации такого несанкционированного подключения. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10.

При обнаружении Управляющей организацией факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении Заказчика, Управляющая организация составляет соответствующий акт и направляет его Заказчику, прекращает использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и производит перерасчет размера платы в установленном порядке.

4.16. В случаях, указанных в п. 4.15 Договора, при невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета, доначисление производится, начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 3 (три) месяца, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

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

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги (ресурсы) Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.19. При наличии у Заказчика льгот по оплате услуг по настоящему Договору, Управляющая организация обязана обеспечить расчет платы с учетом таких льгот при условии заблаговременного предоставления Заказчиком соответствующего заявления и подтверждающих документов.

4.20. Неиспользование Заказчиком (нанимателями, арендаторами) помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием невнесения платы по настоящему Договору (ч. 11 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

4.21. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

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 целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности (Приложение № 4). Имущество в границах балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Заказчика (индивидуальное, личное имущество Заказчика) общим имуществом не является, Управляющей организацией по настоящему Договору не содержится и не ремонтируется. Заказчик и Управляющая организация вправе заключить отдельный договор на техническую

эксплуатацию и ремонт указанного оборудования Заказчика.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, порядке и сроки, определенные действующим законодательством. В случае просрочки платежей Управляющая организация вправе предпринять меры по ограничению, приостановлению предоставления коммунальных и иных услуг Заказчику.

5.4. Задолженность по платежам взыскивается Управляющей организацией с Заказчика в бесспорном порядке в соответствии с действующим законодательством. Сумма платежа, недостаточная для исполнения обязательства Заказчика по оплате полностью, погашает, прежде всего, издержки Управляющей организации по получению исполнения (в том числе судебные расходы), далее пени и иные меры имущественной ответственности, а в оставшейся части - основную сумму долга.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за качество работ/услуг, оказываемых по Договору, не отвечая за действия третьих лиц, оказывающих услуги непосредственно Заказчику на основании договоров, заключаемых между Заказчиком и такими третьими лицами, даже если такие работы/услуги прямо, либо косвенно относятся к помещению или общему имуществу Многоквартирного дома, или Управляющей организации.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Заказчика и/или иных собственников (владельцев) помещений в Многоквартирном доме при ненадлежащем исполнении ими обязанностей, предусмотренных Договором.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности в случае совершения ей действий (бездействия), предпринятых во исполнение решений общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если решения о проведении текущего или капитального ремонта или иных обязательных мероприятий не были приняты общим собранием собственников помещений (в том числе в случаях, когда общее собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений соответствующей информации.

5.8. Заказчик несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его помещении лицами условий настоящего Договора, Правил пользования помещениями и общим имуществом Многоквартирного дома, иных обязательных правил и норм, касающихся использования и содержания помещения и общего имущества Многоквартирного дома.

5.9. В случае нанесения Заказчиком (арендатором, нанимателем), иными лицами, проживающими в помещении Заказчика, вреда общему имуществу Многоквартирного дома и (или) имуществу иных собственников помещений Многоквартирного дома, Заказчик возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования, имущества, а также несет ответственность перед другими собственниками по причиненным убыткам.

5.10. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.11. Стороны освобождаются от ответственности по настоящему Договору, в случае действия 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.

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

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

6. КОНТРОЛЬ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Заказчик вправе контролировать деятельность Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора, содержания общего имущества Многоквартирного дома, обеспечения предоставления коммунальных услуг, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации и привлеченных ею лиц.

6.2. Заказчик, с учетом п. 6.3 Договора, вправе осуществлять иные мероприятия контроля за текущей деятельностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством, в том числе участие в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствии при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору, ознакомление с ежегодными отчетами Управляющей организации, иными документами, подлежащими раскрытию, получение информации по запросам.

6.3. Контроль заказчика осуществляется:

6.3.1. через Председателя Совета Многоквартирного дома в части общего контроля. Отношения между

Заказчиком и Председателем Совета Многоквартирного дома, полномочия последнего регулируются решениями общего собрания собственников помещений и действующим законодательством.

6.3.2. Заказчиком самостоятельно в части работ и услуг, предоставленных непосредственно Заказчику в его помещении (коммунальные услуги, ввод в эксплуатацию приборов учета, устранение аварийных ситуаций, начисление и взимание платы по настоящему Договору, иные услуги по управлению).

6.4. Управляющая организация обеспечивает рассмотрение официальных мотивированных обращений Заказчика, Председателя Совета Многоквартирного дома в порядке и сроки, установленные п. 3.1.11 Договора.

6.5. Управляющая организация предоставляет Заказчику отчет о своей финансово-хозяйственной деятельности не позднее 31 марта года, следующего за отчетным, а также раскрывает необходимую информацию в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством. Требования к ежегодному отчету о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации определяются действующим законодательством.

6.6. Управляющая организация доводит до Заказчика сведения о себе в порядке, определенном п. 3.1.11 Договора.

6.7. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Срок действия Договора составляет 5 (пять) лет с момента его заключения. Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с момента подписания акта приема-передачи квартиры (помещения), но не ранее момента, с которого Управляющая организация приступила к управлению Многоквартирным домом.

7.2. Если за 60 (шестьдесят) дней до истечения срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не уведомит другую Сторону о прекращении Договора в связи с истечением его срока, то Договор считается продленным на тех же условиях на следующий пятилетний срок. Возлеизъявление Заказчика и иных собственников о прекращении Договора осуществляется путем принятия общим собранием собственников соответствующего решения и доведения его до сведения Управляющей организации в порядке, аналогичном установленному в п. 7.5 Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке Управляющей организацией, в следующих случаях:

7.3.1. принятие общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома решений, содержащих иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом, в том числе в части перечня предоставляемых услуг и их стоимости, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

7.3.2. непринятие (в том числе по причине отсутствия кворума собрания) общим собранием собственников помещений Многоквартирного дома необходимых решений о проведении текущего ремонта, мероприятий по повышению энергоэффективности, капитального ремонта, при условии надлежащего исполнения Управляющей организацией своей обязанности согласно п. 3.1.11 Договора.

7.4. В случаях, указанных в п. 7.3 Договора, Договор прекращается по истечении 60 дней с момента извещения собственников Управляющей организацией о таком решении.

7.5. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет его условия, и/или принять решение об изменении способа управления Многоквартирным домом и расторжении Договора. В этом случае Договор прекращается по истечении 60 дней с момента извещения Управляющей организации о таком решении Председателем Совета Многоквартирного дома либо иным лицом, уполномоченным общим собранием.

7.6. Договор прекращается на будущее время при выбытии из собственности Заказчика последнего принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме.

7.7. Иные основания прекращения, изменения настоящего Договора устанавливаются действующим законодательством.

7.8. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Заказчика 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.

7.9. При наличии неизрасходованных авансов Заказчика за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация уведомляет об этом Заказчика, осуществляет их возврат Заказчику.

7.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются Председателю Совета Многоквартирного дома либо лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового - любому собственнику или нотариусу на хранение.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. На период проведения строительных работ (при вселении жильцов) в целях обеспечения сохранности общего имущества Многоквартирного дома, поддержания его надлежащего санитарного состояния Управляющая организация обязуется предпринять меры по ограничению (приостановлению) использования мусоропроводов в Многоквартирном доме. В этом случае работа указанного оборудования и систем возобновляется после окончания ремонтно-строительных работ.

8.2. На период проведения строительных работ (при вселении жильцов) в целях обеспечения сохранности лифтового оборудования Многоквартирного дома Управляющая организация вправе приостановить и/или ограничить работу лифтового оборудования. На время частичного/полного приостановления использования плата за соответствующие услуги соразмерно уменьшается/не взимается.

8.3. Управляющая организация вправе по своему усмотрению, но в интересах собственников помещений, временно уменьшить объем (сократить периодичность) работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, на период вселения жильцов (передачи жилых помещений застройщиком Многоквартирного дома их собственникам (будущим собственникам)) с одновременным соразмерным (пропорциональным) уменьшением размера платы, взимаемой с Заказчика. При этом Управляющая организация не вправе уменьшать объем (периодичность) проведения работ (оказания услуг), в отношении которых минимальные объемы (периодичность) установлены правилами эксплуатации жилого фонда в РФ, нормами в пожарной безопасности, нормами о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и иными обязательными нормами и правилами.

8.4. В целях исполнения п. 4.10 Договора до момента ввода в эксплуатацию информационных систем Управляющая организация предоставляет платежный документ Заказчику путем направления его в форме электронного документа (в формате pdf) на адрес электронной почты Заказчика, указанный в настоящем Договоре. Такой способом предоставления платежных документов Стороны признают надлежащим. Платежный документ, направленный в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, считается предоставленным в момент отправки электронного письма.

8.5. Возложение на Управляющую организацию обязанности по исполнению любых решений общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома возможно только с ее согласия.

8.6. Заказчик несет ответственность за сохранность расположенных внутри помещения: охранно-противопожарных устройств, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (счетчиков) и пломб на них. Заказчик несет бремя содержания и риск случайной гибели счетчиков, расположенных вне его помещения, но отражающих показания расхода коммунальных ресурсов в его помещении. Управляющая организация несет ответственность за поддержание расположенных вне помещений охранно-противопожарных устройств и систем в надлежащем состоянии.

8.7. В случае привлечения Управляющей организацией третьих лиц для оказания услуг (части услуг) по настоящему Договору Управляющая организация вправе передать таким лицам необходимую документацию на Многоквартирный дом в объеме, необходимом для оказания третьими лицами таких услуг.

8.8. Сайты, на которых Управляющая организация на момент заключения настоящего Договора осуществляет раскрытие информации в случаях и в объеме, предусмотренных действующим законодательством: www.in-uk.ru, www.reformagkh.ru, www.dom.gosuslugi.ru.

8.9. Договор на телефонизацию помещения, подключение интернета, а после заключения договора между Управляющей организацией и энергоснабжающей организацией – на оплату электроэнергии, Заказчик заключает самостоятельно.

Допуск представителей лицензированных организаций, выполняющих работы по подключению, производится Управляющей организацией по предварительной заявке Заказчика.

8.10. Вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении (*только для нежилых помещений*):

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. 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.

9.2. Условия Договора считаются принятыми (акцептованными) Заказчиком в полном объеме в случае внесения Заказчиком первого платежа по настоящему Договору.

9.3. Местом исполнения настоящего Договора является место нахождения Многоквартирного дома, указанное в преамбуле настоящего Договора.

9.4. Подписание настоящего Договора и приложений к нему со стороны Управляющей организации возможно с применением факсимиле.

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

9.6. Заказчиком по настоящему Договору является лицо, обязанное в силу статьи 153 Жилищного кодекса РФ вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. Заказчик владеет

квартирой (нежилым помещением) на основании _____.

9.7. Настоящим Заказчик представляет свое согласие Управляющей организации, на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, ИНН, дата и место рождения, гражданство, паспорт (серия, номер, кем и когда выдан), номер телефона, адрес электронной почты, адрес регистрации, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по услугам, сведения о количестве проживающих и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения возможности начисления и возможности внесения платы за содержание жилого (нежилого) помещения, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых является Заказчик в настоящее время или получателем которых станет в будущем, с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, в целях исполнения настоящего Договора и иных обязанностей, установленных действующим законодательством. Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей, передача персональных данных в государственные органы и органы местного самоуправления и т.д.). Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и органами власти и местного самоуправления, в т.ч. по социальной защите населения, кредитными организациями (или иными организациями, имеющими право на прием наличных денежных средств от физических лиц) в целях исполнения заключенных ими соглашений и договоров. Согласие выдано с момента заключения Договора, действует в течение 1 года с момента полного исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору. Согласие может быть отозвано путем направления письменного заявления по месту нахождения Управляющей организации.

9.8. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего Договора не позднее 30 дней с даты заключения настоящего Договора (часть 7 статьи 162 Жилищного кодекса РФ).

Приложения:

- Приложение №1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме.
- Приложение №2. Тарифы (размер платы) за эксплуатационные и коммунальные услуги и работы.
- Приложение №3. Перечень эксплуатационных и коммунальных услуг и работ.
- Приложение №4. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Заказчика.
- Приложение №5. Обязательство о проведении ремонтно-строительных работ.
- Приложение №6. Обязательство об использовании балконов, лоджий, террас, эксплуатируемой кровли.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация	Заказчик
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Леонтьевский мыс – Управление недвижимостью» ю/а: 190103, г. Санкт-Петербург, ул. 8-я Красноармейская, д. 6А/5, литер «А», пом. 12 ИНН/КПП 7839044019/783901001 ОГРН 1157847326724 от 25.09.2015 г. ОКВЭД 70.32.1, ОКПО 27471785 р/с № 40702810000900001111 в ПАО Банк «АЛЕКСАНДРОВСКИЙ», и/с № 30101810000000000755, БИК 044030755 www.lm-uk.ru</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Тел. _____</p> <p>E-mail: _____</p>
<p>Генеральный директор ООО «ЛМ Управление недвижимостью» _____/Горак П./</p>	<p>Заказчик: _____/_____/_____</p>

М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ

I. Характеристика Многоквартирного дома:

- a. адрес: Санкт-Петербург, ул. Ждановская, д. 45, лит. А;
- b. год постройки и ввода в эксплуатацию: 2017;
- c. этажность: 2-15, в том числе подземных 1, кроме того мезонин;
- d. общая площадь здания: 126 114,9 кв.м., кроме того площадь балконов, лоджий, террас с понижающими коэффициентами 2 063,2 кв.м.;
- e. серия, тип постройки: индивидуальный проект;
- f. степень износа: новое строительство;
- g. год последнего капитального ремонта: новое строительство;
- h. общий строительный объем: 517 687,0 куб.м.;
- i. количество секций: 19, кроме того ФОК;
- j. количество лестничных клеток: 42;
- k. техническое состояние элементов общего имущества Многоквартирного дома: новое строительство, соответствует правилам и нормам;
- l. материал фундаментов/стен/перекрытий/кровли: монолитный железобетон, ростверк, буронабивные сваи/кирпич/монолитный железобетон/рулонный;
- m. кадастровый номер и площадь земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом: 78:07:0003190:6, 27 254 кв.м.;
- n. элементы благоустройства придомовой территории – согласно Проекту
- o. количество квартир: 399;
- p. площадь квартир здания: 61 231,8 кв.м., кроме того площадь балконов, лоджий, террас 1 981,3 кв.м.;
- q. количество и общая площадь нежилых помещений (кроме общего имущества): 61 шт. 44 703,3 кв.м.

II. Перечень инженерных систем, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома:

- a. Система электроснабжения, в том числе питающие кабели от РУ-0,4кВ новой РТП до вводно-распределительных устройств (в помещениях ВРУ), горизонтальная разводка на нижних этажах Многоквартирного дома, вертикальная разводка к квартирным щитам (ЩК) и этажным щитам (ЩЭ), система внутреннего электроснабжения инженерных систем и оборудования, система электроосвещения общего имущества, система наружного освещения территории, пешеходных дорожек, проездов и освещения фасада.
- b. Системы водоснабжения и водоотведения. Водоснабжение Многоквартирного дома осуществляется по двум вводам. Водомерные узлы на вводах размещены в помещениях, расположенных в подвале. Необходимый напор на хозяйственно-питьевые нужды обеспечивается насосными установками. Стояки и магистрали системы ХВС выполнены из полипропиленовых труб импортного производства. Магистральные трубопроводы и трубопроводы стоячной части системы ХВС выполнены из полипропиленовых труб импортного производства. Для поливки прилегающей территории предусмотрены поливочные краны. Также в состав общего имущества входит система противопожарного водопровода, состоящая из системы трубопроводов, пожарных шкафов, насосных станций, обеспечивающих необходимый расход и напор, необходимый для пожаротушения. Горячее водоснабжение: Горячее водоснабжение жилой части осуществляется путем нагрева холодной воды в квартирном тепловом пункте (не входит в состав общего имущества). Горячее водоснабжение встроенной части осуществляется путем нагрева холодной воды в ИТП встроенной части. Магистральные и стоячные трубопроводы горячего водоснабжения выполняются из полипропиленовых труб, разводка к местам установки приборов выполнена из сшитого полиэтилена. Система водоотведения, включающая в себя ливневую канализацию, хозяйственно-бытовую канализацию и производственную канализацию. Системы состоят из трубопроводов от мест установки приборов и оборудования до канализационных выпусков в наружной стене Многоквартирного дома.
- c. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. ИТП предназначены отдельно для теплоснабжения квартир, встроенных помещений, мест общего пользования и автостоянки. От ИТП система разведена подвалом к отдельным стоякам и потребителям. Все квартиры оборудованы индивидуальными приборами учета тепловой энергии. Для ассимиляции тепловыбросов и поддержания комфортных условий в жилых и встроенных помещениях в летний период времени предусматривается система центрального кондиционирования воздуха на базе «чиллер-фанкойл».
- d. Система мусороудаления.

Удаление мусора в жилой части комплекса решено с применением вакуумной системы «PUZER XMIT». Мусорные камеры, расположенные у каждой лестничной клетки на отметке -3,3м, соединены магистральным металлическим трубопроводом, проложенным в техническом коридоре, с двумя подземными (погружными) мусороприемными камерами, расположенными за пределами здания вблизи секций 5 и 14.

Система вакуумного мусороудаления включает: мусороприемное устройство, устройство по измельчению отходов, вакуумный трубопровод, два подземных модуля-накопителя по 8 куб. м каждый.

е. Системы безопасности объекта (СБ) в составе подсистемы контроля и управления доступом и внутренней домофонной связи (СКУД), подсистемы охранного телевидения (СОТ).

г. Система диспетчеризации.

д. Иные системы согласно проектной технической документации на Многоквартирный дом

Информационно-телекоммуникационные сети, дополнительно создаваемые операторами (провайдерами) соответствующих телекоммуникационных услуг за свой счет, в состав общего имущества не входят.

Внешние границы инженерных систем определяются проектной документацией, а в отношении сетей ресурсоснабжения (теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) - актами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности ресурсоснабжающих организаций. Внутренние границы устанавливаются в соответствии с настоящим Договором (Приложение №4).

III. Перечень помещений, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование помещения	Номер	Площадь, кв.м.
1	Технологические помещения	113-Н, 120-Н, 123-Н, 125-Н, 131-Н, 151-Н, 155-Н, 157-Н, 15-Н, 162-Н, 168-Н, 169-Н, 32-Н, 42-Н, 87-Н, 89-Н, 91-Н, 84-Н, 112-Н, 104-Н, 117-Н, 122-Н, 127-Н, 130-Н, 150-Н, 154-Н, 51-Н, 95-Н, 40-Н, 41-Н, 43-Н, 44-Н, 67-Н, 100-Н, 108-Н, 109-Н, 118-Н, 119-Н, 126-Н, 129-Н, 134-Н, 135-Н, 143-Н, 152-Н, 156-Н, 159-Н, 160-Н, 164-Н, 75-Н, 76-Н, 77-Н, 78-Н, 79-Н, 80-Н, 90-Н, 93-Н, 96-Н, 99-Н, 128-Н, 147-Н, 149-Н, 167-Н, 81-Н, 82-Н, 83-Н, 72-Н, 31-Н, 47-Н, 54-Н, 55-Н, 7-Н, 101-Н, 102-Н, 103-Н, 106-Н, 107-Н, 110-Н, 111-Н, 114-Н, 115-Н, 116-Н, 121-Н, 132-Н, 133-Н, 136-Н, 137-Н, 138-Н, 139-Н, 140-Н, 141-Н, 142-Н, 144-Н, 145-Н, 146-Н, 148-Н, 153-Н, 165-Н, 166-Н, 6-Н, 85-Н, 86-Н, 88-Н, 92-Н, 97-Н, 98-Н, 158-Н, 105-Н, 124-Н, 163-Н, 20-Н, 21-Н, 25-Н, 34-Н	3450,7
2	Необорудованный подвал		3476,0
3	Лестничные клетки (в т.ч. площади с понижающим коэффициентом)	ЛК-1 – ЛК-42	13335,0 (81,9)

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: 20 261,7 кв. м. Состав общего имущества, характеристики и площади подлежат корректировке без необходимости внесения изменений в настоящий Договор после ввода в эксплуатацию всех систем, а также при изменении состава общего имущества МКД.

Генеральный директор
ООО «ЛМ Управление недвижимостью»

Заказчик:

_____/Горак П./ _____/_____/

М.П.

Тарифы (размер платы) за эксплуатационные и коммунальные услуги

I. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, услуги (работы) по управлению Многоквартирным домом, иные услуги и работы, размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при (в целях) содержании общего имущества Многоквартирного дома (на общедомовые нужды)

№ п/п	Наименование услуг и работ*	Единица измерения	Тариф (руб.)
1.	Управление многоквартирным домом	с кв.м. общей площади помещения	9,25
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	с кв.м. общей площади помещения	44,09
3.	Уборка мест общего пользования	с кв.м. общей площади помещения	14,33
4.	Текущий ремонт общего имущества	с кв.м. общей площади помещения	4,00
5.	Санитарное содержание придомовой территории	с кв.м. общей площади помещения	6,07
6.	Охрана объекта	с кв.м. общей площади помещения	12,36
7.	Служба администраторов Лобби	с кв.м. общей площади помещения	4,86
8.	Содержание диспетчерской службы	с кв.м. общей площади помещения	5,17
9.	Содержание и техническое обслуживание общих лифтов	с кв.м. общей площади помещения	3,63
10.	Содержание и техническое обслуживание индивидуальных лифтов	с кв.м. общей площади помещения	7,69
11.	Вывоз и утилизация опасных отходов	с кв.м. общей площади помещения	0,03
12.	Вывоз и утилизация ТБО**, КГО	с кв.м. общей площади помещения	2,79

13.	Коммунальные ресурсы, потребляемые при (в целях) содержания общего имущества Многоквартирного дома (на общедомовые нужды), в том числе:				
	Коммунальный ресурс	Норматив, ед./кв. м. общей площади помещений, входящих в состав общего имущества	Основание	Цена за ед.	Тариф с кв. м. общей площади помещения

13.1	Горячая вода	0,046	Распоряжение Комитета по тарифам СПб от 19.10.2016 N 119-р	97,32	0,71
13.2	Холодная вода	0,076		25,44	0,30
13.3	Отведение сточных вод	0,122		25,44	0,49
13.4	Электрическая энергия	11,69	по расчету	2,88	6,41

* Тарифы на услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом вводятся с момента начала фактического оказания услуг и/или на основании актов ввода в эксплуатацию соответствующих систем.

** Обращение с твердыми бытовыми (коммунальными) отходами для целей настоящего Договора входит в состав коммунальных услуг с момента утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Санкт-Петербурга и заключения соглашения между органом государственной власти Санкт-Петербурга и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. До наступления указанного срока плата за обращение твердыми бытовыми (коммунальными) отходами входит в состав платы за содержание жилого (нежилого) помещения.

Любые комиссии за прием и осуществление платежей по настоящему Договору, взимаемые при осуществлении оплаты, уплачиваются в полном объеме плательщиком.

II. Размер платы за коммунальные услуги (ресурсы), предоставляемые Заказчику

№ п/п	Наименование коммунальной услуги	Единица измерения	Основание	Тариф
1.	Холодное водоснабжение	руб./м3	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 N 379-р	25,44
2.	Горячее водоснабжение (в централизованной системе горячего водоснабжения)	руб./м3	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 № 249-р	97,32
3.	Отопление	руб./л кал		1621,95
4.	Отведение сточных вод (водоотведение)	руб./м3	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 N 379-р	25,44
5.	Электроэнергия (день/ночь/одноставочный)	руб./кВт·ч	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 29.12.2016 № 288-р	3,00/1,73 /2,88

На момент заключения настоящего Договора решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в Санкт-Петербурге отсутствует.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, определенным органами государственной власти, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, в которых введены в эксплуатацию соответствующие индивидуальные приборы учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми по показаниям таких приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, а при их отсутствии – расчетным путем в соответствии с действующим законодательством.

Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при (в целях) содержании общего имущества Многоквартирного дома (на общедомовые нужды), рассчитывается по тарифам, определенным органами государственной власти, в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества, утвержденными Постановлением Правительства РФ (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в Многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ).

Генеральный директор
ООО «ЛМ Управление недвижимостью»

Заказчик:

_____/Горак П./

М.П.

ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И РАБОТ

I. Работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, иные услуги (работы)

1. Управление многоквартирным домом

- 1.1. Административная деятельность; организация оперативного делопроизводства, приема и рассмотрения заявок Заказчика; организация работы по начислению и сбору платы за коммунальные услуги; ведение лицевых счетов, расчет платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, формирование и печать квитанций; организация приема платежей от собственников и пользователей помещений; досудебная претензионная работа (не включая судебные расходы и расходы, понесенные при осуществлении мероприятий государственного и муниципального контроля и надзора); проведение тендеров, заключение, исполнение и контроль договоров на техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем, иных договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, подрядчиками, контроль выполнения их условий, расчеты с поставщиками. Контроль качества коммунальных услуг.
- 1.2. Организация годовых общих собраний собственников помещений, подготовка предложений по производству работ плановому текущему ремонту, а также по капитальному ремонту, в том числе подготовка технических заданий, расчет (сметной) стоимости ремонтов, проведение тендеров по выбору подрядных организаций.
- 1.3. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом. Участие во всех проверках, ревизиях, приемах и обследованиях многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.
- 1.4. Обеспечение пользователей помещений всей необходимой информацией. Предоставление информации, раскрытие которой является обязательной (в т.ч. поддержка и заполнение соответствующего раздела сайта Управляющей компании в сети Интернет).
- 1.5. Прием, хранение и передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов.
- 1.6. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках (владельцах) и нанимателях (арендаторах) помещений в Многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в Многоквартирном доме на основании договоров.
- 1.7. Обеспечение безопасности и комфортности проживания в Многоквартирном доме.

2. Содержание общего имущества и работы по текущему ремонту

- 2.1. Общий технический осмотр и проверка состояния фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, лестниц, перегородок, полов, внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу, оконного и дверного заполнения в помещениях, относящихся к общему имуществу.
- 2.2. Качественное содержание, обслуживание и ремонт помещений и заполнений проемов общего имущества, хозяйственная деятельность в них, содержание технологических помещений и мест общего пользования.
- 2.3. Содержание фасада и крыш общего имущества
- 2.4. Аварийное обслуживание - оперативная локализация аварийных ситуаций по крышам и протечкам в подвале
- 2.5. Дератизация и дезинфекция по требованию.
- 2.6. Уборка мест общего пользования, помещений общего имущества и фасада – см. Регламент уборки
- 2.7. Работы по уборке мест общего пользования и помещений общего имущества:
 - влажная уборка входных тамбуров, вестибюлей, лифтовых холлов, лестничных клеток (площадок и маршей) первых трёх этажей, влажная протирка входных дверей, мытье пола кабины лифта;
 - подметание и влажная уборка лифтовых холлов, коридоров, тамбуров, лестничных клеток (площадок и маршей) выше 3 этажа;
 - влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта; влажная протирка дверей, содержание чистоты стен и потолков в местах общего пользования;
 - протирка рам окон, подоконников, отопительных приборов помещений общего пользования;
 - влажная протирка стен, плафонов, перил лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств и т.п.;
 - уборка технических, технологических и необорудованных помещений общего имущества
- 2.9. Уборка фасада:

- мытье фасада, стеклянных козырьков и уборка снега с козырьков
- мытье окон и остекления дверей в местах общего пользования
- 2.10. Качественное содержание, периодический контроль и осмотры общедомовых инженерных сетей, систем и оборудования. В помещениях собственников многоквартирного дома - помощь и решение аварийной ситуации по договоренности.
- 2.11. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем вентиляции и дымоудаления, системы теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, системы холодоснабжения, устранение неисправностей, не требующих дорогостоящего ремонта или замены оборудования; восстановление герметичности участков трубопроводов.
- 2.12. Работы по подготовке Жилого дома к эксплуатации в весенне-летний период: проверка работоспособности ливневочных трубопроводов и воронок; чистка ливневой канализации; расконсервирование и ремонт поливочной системы; ремонт отмолок; проверка и прочистка вентиляционных каналов и шахт, системы холодоснабжения
- 2.13. Работы по подготовке Жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период регулировка, наладка, промывка системы теплоснабжения; испытание системы теплоснабжения на прочность и плотность; ремонт и утепление оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования; консервация поливочных систем, системы холодоснабжения; проверка и прочистка вентиляционных каналов и шахт.
- 2.14. Содержание переговорно-замочного устройства (ПЗУ)
- 2.15. Содержание, техническое обслуживание и периодические освидетельствование систем автоматизированной противопожарной защиты (АНПЗ)
- 2.16. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности силовых и осветительных сетей и установок.
- 2.17. Содержание, техническое обслуживание и периодические освидетельствование внутреннего противопожарного водопровода.
- 2.18. Аварийный ремонт общего имущества, срочная внеплановая замена узлов, деталей и агрегатов и т.д.
- 2.19. Утилизация опасных отходов в случае необходимости
- 2.20. Эксплуатация и освидетельствование общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды и холодоснабжения;
- 2.21. Содержание и техническое обслуживание и работоспособность системы и элементов мусоропровода.
- 2.22. Удаление мусора из мусоросборных камер, их очистка и уборка; промывка и протирка загрузочных клапанов; дезинфекция; ликвидация засоров мусоропровода
- 2.23. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды, холодоснабжения
- 2.24. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда).
- 2.25. Содержание и техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов.
- 2.26. Техническое обслуживание оборудования ГРЩ (в т.ч. проверка заземления и работоспособности УЗО), насосных станций.
- 2.27. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).
- 2.28. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения
- 2.29. Предотвращение распространения инцидентов на оборудовании путем временного (на период проведения восстановительных работ) отключения аварийного участка на электрических сетях, системах водоснабжения, отопления и канализации.
- 2.30. Уборка помещения паркинга, мытье полов паркинга, уборка эвакуационных лестниц паркинга; техническое обслуживание инженерного оборудования (ворот, спринклерной системы, систем дымоудаления и вентиляции, пожарного водопровода, пожарной сигнализации, пожарного водопровода и т.д.) периодические проверки противопожарных систем, организация контрольно-пропускного режима на территорию паркинга.
- 2.31. Текущий ремонт паркинга
- 2.32. Работы по аварийному и восстановительному ремонту (за исключением капитального) помещения паркинга
- 2.33. Текущий ремонт общего имущества – ремонт несущих конструкций, фасада, крыш, замена участков трубопроводов, замена окон и дверей, восстановление тротуаров и т.д.
- 3. **Санитарное содержание придомовой территории:**
 - 3.1. Внутренний двор - уход за озеленением, газонами, тротуарами и оборудованием двора
 - 3.2. Наружное озеленение – уход и выкашивание газонов
 - 3.3. Наружные тротуары – уход, подметание, уборка снега
 - 3.4. Очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок, промывка урн.
 - 3.5. Проезжая часть в общем имуществе – подметание и уход, уборка снега
 - 3.6. Очистка решеток перед входами в объект
 - 3.7. Сдвигание свежеевыпавшего снега и очистка придомовой территории от наледи и льда при наличии колееопасности свыше 5 см. Очистка придомовой территории от наледи и льда.
- 4. **Охрана и служба администраторов**
 - 4.1. Обеспечение эффективной защиты объекта и повышение гарантии безопасности в круглосуточном

- режиме. Организация охраны общественного порядка в местах общего пользования, на придомовой территории в следующем объеме: 7 работников охранного предприятия и пост оператора - контроля по видеонаблюдению и контролем доступа в круглосуточном режиме.
- 4.2. Осуществление приема посетителей в круглосуточном режиме, организация дополнительных услуг. Организации работы службы рецепшн (администраторов лобби) в следующем объеме: 3 поста (лобби секции 3,16,19), режим работы 24/7.
- 5. **Диспетчерское обслуживание**
 - 5.1 Прием и регистрация заявок жильцов и осуществление контроля за их выполнением; прием и распределение сообщений об аварийных ситуациях в помещениях многоквартирного дома и иных заявок, и сообщений в круглосуточном режиме;
 - 5.2 Контроль за работой инженерного оборудования: лифтов, в том числе диспетчерская связь с кабинами; систем теплоснабжения, холодоснабжения и холодного водоснабжения; тепловых пунктов; электрощитовых, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий; контроль доступа в технологические помещения. Регистрация параметров работы инженерного оборудования и систем.
 - 5.3. Выдача и регистрация ключей, контроль за перемещением людей по объекту.
- 6. **Содержание и техническое обслуживание лифтов.**
 - 6.1. Техническое обслуживание общих лифтов; ежегодное техническое освидетельствование, страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.
 - 6.2. Техническое обслуживание индивидуальных лифтов; ежегодное техническое освидетельствование, страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.
 - 6.3. Решение аварийных ситуаций, спасательные работы
- 7. **Утилизация и хранение люминесцентных (ртутьсодержащих) ламп.**
 - 7.1. Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов
- 8. **Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов**
 - 8.1 Вывоз и утилизация коммунальных бытовых отходов контейнерами вакуумной системы «Пуцер»
 - 8.2 Организация сбора, вывоз и утилизация крупногабаритных отходов с помощью контейнеров 27м³ и 14 м³.

Изменение перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, иных услуг (работ) осуществляется в следующих случаях:

- Изменения на основании актов уполномоченных государственных и муниципальных органов обязательных требований к периодичности, объему, качеству предоставляемых по настоящему Договору услуг - не позднее 30 дней с даты вступления в силу таких изменений при условии, а если проведение таких мероприятий влечет увеличения финансовых затрат Управляющей организации, не учтенных в действующих тарифах – не позднее 30 дней с даты принятия собственниками помещений решения о порядке финансирования дополнительных затрат;
- Принятие общим собранием собственников помещений решения о изменении настоящего перечня, в т.ч. в связи с приращением общего имущества Многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей организации либо без учета предложений Управляющей организации, но с ее согласия – не позднее 30 дней с даты принятия такого решения либо получения согласия Управляющей организации (что наступит позднее).

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и внутриквартирного оборудования, выполняемых по настоящему Договору, определяется действующими нормативами, нормами и правилами, инструкциями заводов-изготовителей оборудования, если более высокие стандарты обслуживания не установлены настоящим Договором.

II. Коммунальные услуги

Предоставляются поставщиками услуг:

- 1. Теплоснабжение - ООО «Теплоэнерго»
- 2. Горячее водоснабжение (в нежилых помещениях) – самостоятельное производство Управляющей организацией
- 3. Холодное водоснабжение – ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»
- 4. Водоотведение – ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»
- 5. Электроснабжение – АО «Петербургская сбытовая компания»

Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, устанавливаются законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N

354.

Обращение с твердыми коммунальными отходами для целей настоящего Договора входит в состав коммунальных услуг с момента утверждения единого тарифа на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Санкт-Петербурга и заключения соглашения между органом государственной власти Санкт-Петербурга и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Поставщик услуги – региональный оператор по обращению с ТКО Санкт-Петербурга.

Управляющая организация приступает к обеспечению предоставления коммунальных услуг с даты вступления в силу настоящего Договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному между Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором).

III. Регламент санитарного содержания мест общего пользования и придомовой территории Многоквартирного дома:

№ п/п	Вид работ	Периодичность работ
Места общего пользования		
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа (в т.ч. пожарные лестницы)	1 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при использовании мусоропроводов)	ежедневно
4	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	ежемесячно
5	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
7	Мытье окон МОП	1 раз в год
8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка металлической решетки и приемка (лето/зима)	1 раз в неделю/ежедневно
9	Влажная протирка стен, плафонов и т.п.	ежегодно
10	Влажная протирка входных дверей	2 раза в неделю
11	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год
12	Влажное подметание переходных поджиг	ежемесячно
13	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
14	Очистка и уборка мусорных камер	ежедневно
15	Уборка помещений для приема граждан	еженедельно
16	Уборка служебных помещений и санузлов	По необходимости
17	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю
18	Устранение засора мусоропровода	При возникновении засора
19	Дезинфекция контейнера для сбора мусора и элементов мусоропровода	1 раз в месяц
Прилегающая территория (зимний период)		
20	Подметание снега (ручное)	По необходимости
21	Подметание снега снегоуборочной машиной	По необходимости
22	Пескоподсыпка ручная	По необходимости
23	Сдвигание снега	По необходимости
24	Уборка мусора с газонов	2 раза в месяц
25	Очистка от наледи ступеней крыльца	По необходимости
26	Уборка урн перед входами в подъезды и контейнерных площадок	ежедневно
Прилегающая территория (летний период)		
27	Подметание территории	3 раза в неделю
28	Механизированная уборка территории (подметание)	По необходимости
29	Уборка и поливка газонов, зеленых насаждений	По необходимости
30	Выкашивание газонов, уборка скошенной травы	4 раза в год
31	Уборка урн перед входами в подъезды и контейнерных площадок	ежедневно

Примечания к Регламенту:

1. Ежедневно означает с понедельника по субботу, за исключением семидневной рабочей недели.

2. Мусор будет складироваться только в специально отведенные для этого места. Контейнер для мусора предоставляется Управляющей организацией.
3. По необходимости означает - при наличии снега, льда (наледи), мусора, сухости грунта.

Генеральный директор
ООО «ЛМ Управление недвижимостью»

Заказчик:

_____/Горак П./

_____/_____/

М.П.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ БАЛАНСОВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ЗАКАЗЧИКА

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности жилого (нежилого) помещения является точка отвода инженерных сетей к жилому (нежилому) помещению от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

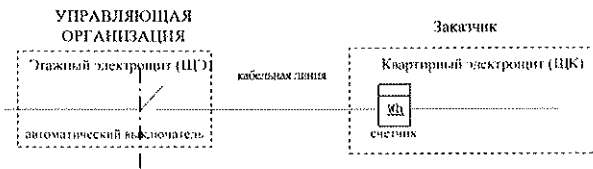
Граница эксплуатационной и балансовой ответственности по электроснабжению

Границей является точка присоединения электрического кабеля к вводным клеммам автоматического выключателя, установленного в этажном щите (ЩЭ).

Для жилых помещений:

Автоматический выключатель, установленный в ЩЭ, отходящая от него питающая линия до квартирного электрощита (ЩК), счётчик, провода, кабельная продукция и электрооборудование внутри помещения обслуживает Заказчик.

Стояковый (межэтажный) электрический кабель, этажный электрощит обслуживает Управляющая организация.



----- Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Для нежилых помещений:

Акт разграничения ЭО и БП выдается Управляющей организацией по письменному запросу.

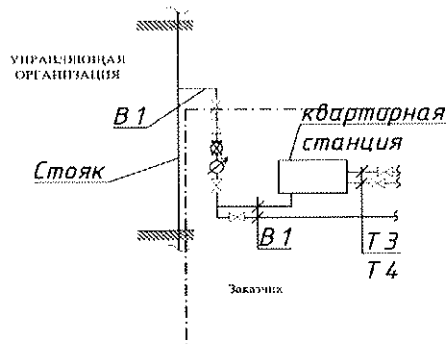
Границы эксплуатационной и балансовой ответственности по холодному и горячему (для нежилых помещений) водоснабжению

Для жилых помещений:

Границей является резьбовое соединение первой запорной арматуры – шарового крана, установленного на отходящем трубопроводе от стояка системы хозяйственно-питьевого водопровода.

Стояк ХВС и отходящий трубопровод до первой запорной арматуры обслуживает Управляющая организация.

Запорную арматуру, фильтр, регулятор давления, индивидуальный прибор учета ХВС, монтажный комплект прибора учета, квартирную станцию, трубопровод и всю водопроводную разводку далее, обслуживает Заказчик.



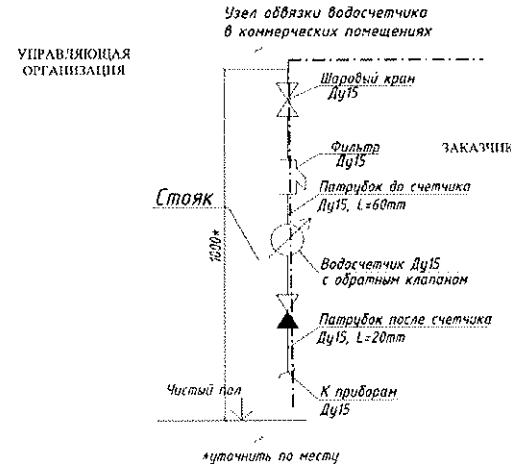
----- Граница раздела обслуживания по водоснабжению между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Для нежилых помещений:

Границей является резьбовое соединение первой запорной арматуры - шарового крана, установленного на вводном трубопроводе в коммерческом помещении.

Стояки и отходящий трубопровод ХВС/ГВС до первой запорной арматуры, расположенные в коридоре техподполья обслуживает Управляющая организация.

Запорную арматуру, индивидуальный прибор учета ХВС/ГВС, монтажный комплект прибора учета, фильтрующий элемент и всю водопроводную разводку далее, обслуживает Заказчик.



----- Граница раздела обслуживания по водоснабжению между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

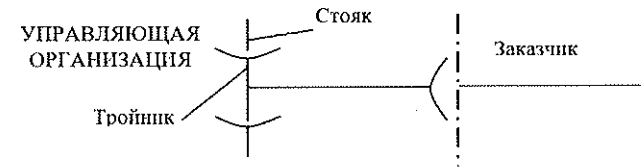
Граница эксплуатационной и балансовой ответственности по водоотведению

Для жилых помещений:

Границей является точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Точку присоединения и всю дальнейшую канализационную разводку обслуживает Заказчик.



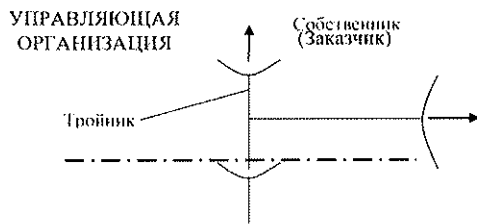
----- Граница раздела обслуживания по водоотведению между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Для нежилых помещений:

Границей является первое «раструбное» соединение (над уровнем пола) отводящей трубы системы водоотведения коммерческого помещения.

Канализационный трубопровод до первого «раструбного» соединения обслуживает Управляющая организация.

Точку присоединения, тройник (крестовину) и всю дальнейшую канализационную разводку внутри коммерческого помещения обслуживает Заказчик.



--- Граница раздела обслуживания по водоотведению между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

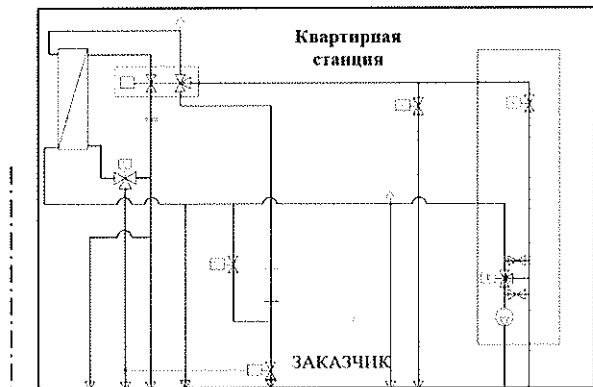
Граница эксплуатационной и балансовой ответственности по теплоснабжению

Для жилых помещений:

Границей является резьбовое соединение первой запорной арматуры от подающего и обратного трубопроводов теплоснабжения расположенном в техническом помещении МОП или с/у Заказчика.

Магистральные трубопроводы теплоснабжения с отходящим трубопроводом до первой запорной арматуры обслуживает Управляющая организация.

Запорную арматуру, квартирную станцию, индивидуальный узел учета тепловой энергии, регулирующую и запорную арматуру в квартирном квартирной станции и всю теплопроводную разводку внутри жилого (нежилого) помещения обслуживает Заказчик.



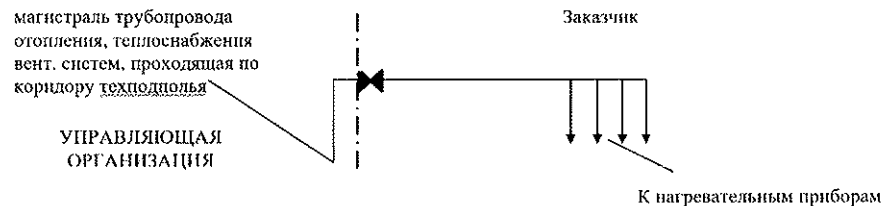
--- Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Для нежилых помещений:

Границей является резьбовое соединение первой запорной арматуры от подающего и обратного трубопроводов теплоснабжения расположенном в коридоре техподполья.

Магистральные трубопроводы теплоснабжения с отходящим трубопроводом до первой запорной арматуры обслуживает Управляющая организация.

После первой запорной арматуры всю теплопроводную разводку внутри нежилого помещения обслуживает Заказчик.



--- Граница раздела обслуживания по водоснабжению между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

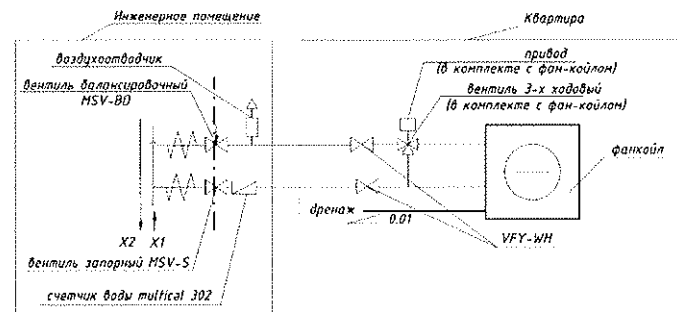
Граница эксплуатационной и балансовой ответственности по холодоснабжению

Для жилых помещений:

Границей является резьбовое соединение первой запорной арматуры от подающего и обратного трубопроводов холодоснабжения расположенном в техническом помещении МОП.

Стойк холодоснабжения и отходящий трубопровод до первого запорной арматуры обслуживает Управляющая организация.

Регулирующую и запорную арматуру и всю разводку внутри жилого (нежилого) помещения обслуживает Заказчик.



Условные обозначения:

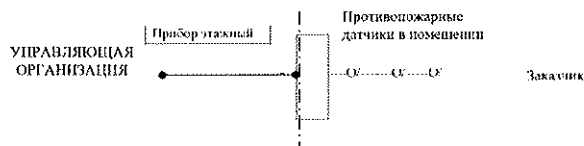
- X1 - трубопровод прямого холодоснабителя
- X2 - трубопровод обратного холодоснабителя
- трубопровод теплоизолированный
- кран 3-х ходовой
- воздухоотводчик

--- Граница раздела обслуживания по автоматической пожарной сигнализации между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Граница ответственности в арендных зонах запорно-регулирующая арматура на выходе из шахты на стояке холодоснабжения.

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности по системе автоматической противопожарной сигнализации

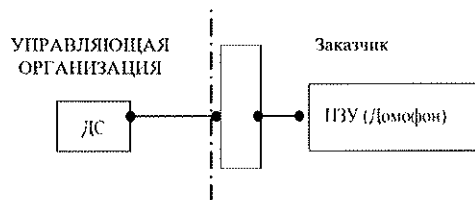
Границей является точка пересечения линии, проходящей стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к противопожарному оборудованию/датчикам, находящихся в жилом (нежилом) помещении. Кабельная (проводная) линия от ввода в жилое (нежилое) помещение и оборудование, расположенное в жилом (нежилом) помещении, обслуживаются Заказчиком. Остальные элементы системы противопожарной защиты обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ.



— · — · — · — Граница раздела обслуживания по автоматической пожарной сигнализации между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)

Границей является точка пересечения со стеной (на вводе линии в жилое помещение, отходящей кабельной (или проводной) линии от разветвителя к блоку ПЗУ. Блок ПЗУ и кабельную (или проводную) линию к нему, находящиеся внутри помещения обслуживает Заказчик. Магистральный кабель (ДС - домофонная сеть), кабельную (или проводную) линию до точки пересечения со стеной обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ.



— · — · — · — Граница раздела обслуживания по ПЗУ между Заказчиком и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

На балансе у Заказчика находится блок ПЗУ и кабельная (или проводная) линия внутри помещения.

Для нежилых помещений:

Акт разграничения ЭО и БП выдается Управляющей организацией по письменному запросу.

Для целей настоящего Акта под «Заказчиком» понимается собственник, любой владелец, пользователь, нанятель, арендатор помещения, использующий помещение на законных основаниях.

Генеральный директор
ООО «ЛМ Управление недвижимостью»

Заказчик:

_____/Горак П./

_____/_____/

М.П.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО О ПРОВЕДЕНИИ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

Я, _____
Паспорт _____, выдан _____ г., зарегистрированный(-ая) по адресу: _____

являющийся(-аяся) владельцем квартиры (нежилого помещения) № _____ в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, Ждановская ул., д. 45, лит. А, добровольно беру на себя следующие обязательства:

1. Производить ремонтно-строительные работы по перепланировке и переоборудованию в принадлежащей мне вышеуказанной квартире (нежилом помещении) в соответствии с действующим законодательством и по согласованию с Управляющей организацией (далее – «УК»). УК вправе приостанавливать указанные работы, если они могут нанести ущерб другому владельцу и/или его имуществу, безопасности несущих конструкций Многоквартирного дома или затрагивают общее имущество Многоквартирного дома.
2. При выполнении ремонтно-строительных и отделочных работ в квартире (нежилом помещении) посторонними лицами подать информацию об этих лицах (ФИО, паспортные данные, номер телефона и другие необходимые документы) в УК.
3. Соблюдать правила пожарной безопасности и бережно относиться к местам общего пользования.
4. После проведения ремонтно-строительных работ предъявить проведённые работы представителям УК. Перед закрытием новой сантехнической разводки и электромонтажных работ подписать Акт на скрытые работы.
5. При необходимости изменения выделенной мощности электрических сетей квартиры (нежилого помещения) представить в УК заявку на изменение выделенной мощности электрических сетей квартиры (нежилого помещения) и при необходимости согласовать за свой счет разрешительные документы, выдаваемые уполномоченными организациями и (или) органами. Согласование изменений проекта электрических сетей квартиры (нежилого помещения) производить при наличии необходимых согласований.
6. При изменении системы отопления и замене приборов отопления предварительно согласовать изменения с УК. Замена радиаторов отопления и/или полотенцесушителей способна нанести ущерб общему имуществу и имуществу других собственников и допускается только по предварительному согласованию присоединяемой мощности приборов с УК.
7. Предоставить беспрепятственный доступ представителям Управляющей компании для проверки инженерных систем (ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения, вентиляции, холодоснабжения и т.д.) в ходе строительных работ по ремонту и перепланировке (переустройству) квартиры (нежилого помещения) и при ликвидации аварий.
8. Не производить изменения в системе вентиляции.
9. Не производить установку любого навесного оборудования фасада (выносного блока системы кондиционирования, антенны, вентиляторы и т.д.). При самовольной установке немедленно после получения предписания демонтировать такое оборудование, произвести полное восстановление фасада за свой счет.
10. По завершении работ по чистовой отделке восстановить систему противопожарной сигнализации АПС и АГПЗ (установить и подключить датчики) с обязательным предъявлением произведённых работ УК.
11. Не производить изменение остекления лоджий и балконов.
12. Не размещать (не складировать) строительный и бытовой мусор на лестничных клетках, холлах, лестницах, лифтовых холлах и в иных местах общего пользования.
13. Обеспечить за свой счет сбор и вывоз образованного строительного мусора.
14. Проводить шумные работы только по графику, согласованному с УК.
15. Не выбрасывать в систему канализации бытовой и строительный мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы и строительные материалы, не сливать легковоспламеняющиеся, загрязняющие, химические и другие вещества не бытового назначения в сантехническое и канализационное оборудование.
16. В случае нарушения данного обязательства возместить причиненный ущерб в полном объёме.

ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННОЙ ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ,
ПРЕДУПРЕЖДЕН(-А).

(ФИО, подпись)

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ БАЛКОНОВ, ЛОДЖИЙ, ТЕРРАС, ЭКСПЛУАТИРУЕМОЙ КРОВЛИ

Я, _____
Паспорт _____, выдан _____
_____ г., зарегистрированный(-ая) по адресу: _____

являющийся(-аяся) владельцем квартиры (нежилого помещения) № _____ в многоквартирном жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, Ждановская ул., д. 45, лит. А, добровольно беру на себя следующие обязательства:

1. Использовать входящие в состав моей вышеуказанной квартиры (нежилого помещения) балконы, лоджии, террасы, участки эксплуатируемой кровли (далее «балконы, лоджии, террасы, эксплуатируемая кровля») в строгом соответствии с их назначением и назначением помещения.
2. При использовании балконов, лоджий, террас, эксплуатируемой кровли не допускать нарушение действующего законодательства, правил и нормативов.
3. Не допускать захламление балконов, лоджий, террас и эксплуатируемой кровли размещением (складированием) на них строительного, бытового и иного мусора (отходов), крупногабаритной мебели, техники, транспортных средств и инвентаря, а равно иных предметов. Не содержать на балконах, лоджиях, террасах, эксплуатируемой кровле животных и птиц. Такие действия могут создать угрозу санитарно-эпидемиологическому благополучию населения, противопожарному режиму Многоквартирного дома, эстетическому облику Многоквартирного дома и Санкт-Петербурга.
4. Не производить самовольное установление перегородок, навесов, а равно иные действия, способные повредить единообразному облику фасада Многоквартирного дома без получения предварительного согласования уполномоченных государственных органов и Управляющей организации.
5. Не производить самовольную установку конструкций и оборудования с креплением на фасаде Многоквартирного дома, а равно ином общем имуществе Многоквартирного дома.
6. Не производить ремонтно-строительные работы, в том числе устройство перегородок, способные повредить гидроизоляцию балконов, лоджий, террас или иное общее имущество Многоквартирного дома, а равно способные создать повышенные нагрузки на несущие и ненесущие конструкции, фасад и фундамент Многоквартирного дома.
7. Обеспечить за свой счет надлежащее санитарное содержание балконов, лоджий, террас, входящих в состав квартиры (помещения), периодическую уборку мусора и грязи. Не допускать сброс мусора, иных предметов с Балконов, лоджий, террас.
8. Обеспечить за свой счет надлежащее содержание балконов, лоджий, террас и эксплуатируемой кровли, входящих в состав квартиры (помещения), в зимний период. При этом сброс снега с балконов, лоджий, террас и эксплуатируемой кровли строго запрещается. Управляющая организация рекомендует оборудовать указанные площади или их часть подогревом и включать его во время снегопада. Техническое решение предварительно согласовать с Управляющей организацией.
9. Не допускать наличия на балконах, лоджиях, террасах, эксплуатируемой кровле открытого огня, не осуществлять приготовления пищи, не допускать повышенный шумовой фон.
10. Обеспечить постоянный надзор за детьми, нуждающимися лицами в период нахождения на открытых балконах, лоджиях, террасах с целью недопущения несчастных случаев.
11. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балконов, лоджий, террас, эксплуатируемой кровли. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости должны быть соответствующим образом закреплены.
12. В случае нарушения данного обязательства возместить причиненный ущерб в полном объеме.

ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННОЙ ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ,
ПРЕДУПРЕЖДЕН(-А).

(ФИО, подпись)