

**Договор № Садовый4/Беспалый
управления многоквартирным домом**

г.п. Рощино

«11» марта 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Энергопроект-М» (ООО «Энергопроект-М», ОГРН 1134704001057, ИНН 4704092608) в лице генерального директора Кондрашова Александра Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник Беспалый Павел Викторович жилого помещения общей площадью 48,4 кв. м. многоквартирного дома, расположенного по адресу: Выборгский район, г.п. Рощино, пер. Садовый, дом №4 кв. № 7 на основании Выписки из ЕГРН № 47:01:0701001:8122-47/015/2020-3 от 14.08.2020г., именуемый в дальнейшем «Собственник», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с «Управляющей организацией» выбранной по результатам решения собственников помещений МКД расположенного по адресу Выборгский район, г.п. Рощино, пер. Садовый, д.4, на основании протокола № 03-2022/Садовый4 от «10» марта 2022 года.

1.2. Условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются нормами и положениями законодательства Российской Федерации.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Управляющая организация – организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищными услугами.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями, на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Предметом настоящего Договора является организация выполнения «Управляющей организацией», в течение согласованного с «Собственником» срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.4. «Управляющая организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 2) и в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в Приложении № 1, с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (утв. Постановлением Правительства от 03.04.2013г. №290).

2.5. «Собственник» поручает, а «Управляющая организация» принимает следующие обязательства:

2.5.1. Заключать договоры обязательного страхования лифтов (при их наличии), за счет «Собственника» с учетом оплаты данных расходов, связанных с оказанием услуг по страхованию ответственности за счет средств, уплачиваемых собственниками помещений многоквартирного дома, за счет платежей, вносимых на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, исходя из размера, обеспечивающего содержание данного общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ. Заключать договоры на техническое обслуживание со специализированными организациями.

2.5.2. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет «Собственника».

2.5.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями. А также осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.5.4. Осуществлять начисление, сбор, разделение и перерасчет обязательных и иных платежей «Собственника» с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.5.5. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.5.6. Составлять акты по фактам причинения вреда общедомовому имуществу «Собственника».

2.5.7. Подготавливать предложения «Собственнику» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.5.8. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.5.9. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ самостоятельно либо с привлечением третьих лиц (подрядных организаций) осуществлять весь комплекс работ по реализации вышеуказанных мероприятий по ресурсоснабжению, с последующей полной компенсацией «Собственником» в пользу «Управляющей организации» всех расходов, связанных с проведением данных мероприятий.

2.5.10. В период действия настоящего договора, осуществлять принятие (первичное по акту приема-передачи от «Собственника»), ведение и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

2.5.11. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых «Управляющей организацией» обязательств) обращений и жалоб «Собственника» по настоящему договору.

2.5.12. Распоряжаться общим имуществом на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этих денежных средств на возмещение убытков, ущерба, полученного «Управляющей организацией» в ходе управления общим имуществом многоквартирного дома по вине собственников и третьих лиц.

2.5.13. В соответствии с п.2.1. и исходя из п.2.5.6. настоящего договора, информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.

2.5.14. Совершать все иные юридические значимые действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовывать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Собственника» в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом) исходя из конструктивных особенностей, степени физического износа и фактического состояния общего имущества многоквартирного дома (на момент заключения настоящего Договора) и в пределах суммы денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственника».

3.1.2. Организовывать контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.3. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.4. Организовывать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Предоставлять за плату иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.3.1.2. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от «Собственника» плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также в соответствии с условиями настоящего договора выполнять заявки «Собственника», в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению 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, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. В пределах своей компетенции рассматривать предложения, заявления и жалобы «Собственника», вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в случае признания недостатков обоснованными. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить «Собственника» о причинах такого невыполнения (непредставления), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.1.12. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) «Собственника» об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позже даты выставления платежных документов по новым тарифам.

3.1.13. Обеспечить «Собственника» информацией о телефонах аварийных служб, путем их указания на платежных документах, размещения на информационных стендах дома и в местах общего пользования.

3.1.14. По необходимости участвовать в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта.

3.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника», согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.16. Направлять «Собственнику», при необходимости, предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. Предоставлять по письменному запросу, уполномоченному собственникам на общем собрании собственников многоквартирного дома лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Размещать указанный отчет в единой информационной системе (сайт «Реформа ЖКХ» - www.reformagkh.ru, сайт ГИС ЖКХ dom.gosuslugi.ru, в соответствии с требованиями части 10 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 года №731"Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и Приказа Министерства регионального развития Российской Федерации № 124 от 02.04.2013 года.

3.1.18. На основании письменной заявки «Собственника», направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома или помещения «Собственника».

3.1.19. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) рабочих дней до прекращения действия настоящего Договора, по окончании срока его действия или расторжения.

3.1.20. На основании письменной заявки «Собственника» направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.21. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по данному Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственника» и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору.

Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома.

Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.6. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных услуг.

3.2.7. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», информации по оказанным услугам, предоставленной «Собственником», проводить перерасчет размера платы по фактическому потреблению (площади, количеству, объему).

3.2.8. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с должников сумму неплатель и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой жилищных и иных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.9. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, в соответствии с положениями п. 37 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.

3.2.10. За дополнительную плату, выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в Приложение № 1, утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Собственника», о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать последнего. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников. Информирование «Собственника» осуществляется, путем размещения уведомления на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.2.11. Подготавливать предложения общему собранию собственников помещений многоквартирного дома по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме; перечня работ и услуг, предусмотренного Приложением №1 к настоящему Договору.

3.2.12. С учетом применения условий, содержащихся в п.2.5.9 настоящего Договора обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием

расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2.13. Размещать в многоквартирном доме соответствующие технические службы (производственный персонал, оборудование, технические средства (инвентарь)), необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом «Собственника».

3.2.14. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.15. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.16. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую или иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы «Управляющей организации», понесенные на изготовление (восстановление) такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.17. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.18. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.1.1. заключить с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, – прямые (индивидуальные) договоры ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (на коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (водоотведение (канализация), отведение сточных вод), электроснабжение, теплоснабжение (отопление), газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами, и самостоятельно предоставлять в адрес вышеуказанных ресурсоснабжающих организаций (регионального оператора) информацию о показаниях индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг и иную информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять «Управляющей организации» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого и нежилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства РФ, а также соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках, в других местах общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества, и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.3.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом и нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилья (помещение) (жилищные услуги), с учетом всех пользователей услуг, и иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с требованиями законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

не производить перенос инженерных сетей;

не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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 «Собственника», без согласования с «Управляющей организацией»;

не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

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

не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

не создавать повышенного шума в жилых и нежилых помещениях, и местах общего пользования;

согласовать с «Управляющей организацией» проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, использованию общего имущества многоквартирного дома.

немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или диспетчерскую службу подрядной организации, выполняющей обслуживание конкретного дома. Запрещено использовать внутриквартирную канализацию в качестве мусоропровода, при обнаружении засора немедленно прекратить производить слив воды в канализацию. Немедленно принять меры к устранению засора.

3.3.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При согласовании проекта с «Управляющей организацией» в установленном действующим законодательством РФ порядке, на проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, предъявлять ранее заключенный договор на вывоз крупногабаритных и строительных отходов со специализированной организацией. По завершению работ предоставить в «Управляющую организацию» акт выполненных работ по вывозу крупногабаритных и строительных отходов специализированной организацией.

3.3.12. Предоставлять «Управляющей организации» в течение десяти рабочих дней сведения: об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.3.13. Обеспечивать доступ представителей «Управляющей организации» в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.3.15. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо (в т.ч. Совет многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома) для представления интересов всех собственников помещений перед «Управляющей организацией», о чем письменно, уведомлением в течении 3(трех) дней, информировать «Управляющую организацию».

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по вине «Управляющей организации».

3.4.3. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

3.4.6. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченное собственниками лицо (Совет многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома) для представления интересов всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома перед «Управляющей организацией», о чем письменно, уведомлением в течении 3 (трех) дней, информировать «Управляющую организацию».

3.4.7. Инициировать проведение общего собрания собственников с повесткой об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания собственников представлять в Управляющую организацию в установленные законодательством РФ сроки.

3.4.8. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома.

3.4.9. С соблюдением правил и норм, установленных жилищным законодательством РФ при наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные (квартирные) и коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов с обязательным письменным уведомлением о проведении данных мероприятий «Управляющую организацию» с приложением соответствующих подтверждающих документов, установленных законодательством РФ, в целях обеспечения надлежащего содержания и обслуживания общего имущества многоквартирного дома и организации учета потребления коммунальных ресурсов, согласно данных вышеуказанных приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

3.4.10. Стороны констатируют, что заключая данный договор, настоящим Собственник помещения дает согласие управляющей организации на обработку в соответствии с законодательством РФ своих (а также совместно проживающих (зарегистрированных с ним) граждан (лиц)) персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в период всего срока действия договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора и перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома утверждается ежегодно на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. При этом, Стороны констатируют (признают), что

если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, такой размер платы на очередной период (календарный год) устанавливается органом местного самоуправления, с минимально необходимым перечнем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 1 к настоящему Договору;

- стоимостью услуг по управлению многоквартирным домом.

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

4.4. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами местного самоуправления на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом (истекшим месяцем), на основании платежных документов, выставляемых «Управляющей организацией» в адрес Собственника. Оплата собственником выставленного «Управляющей организацией» платежного документа является безусловным основанием признания Собственником факта оказания (предоставления) ему в соответствии с условиями настоящего Договора обусловленного перечня жилищных услуг надлежащего качества и в установленном объеме.

4.6. В выставляемом «Управляющей организацией» платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата за жилищные услуги; площадь помещения, принадлежащего собственнику; количество проживающих (зарегистрированных) в данном помещении граждан; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; сумма перерасчета/задолженности «Собственника» по оплате платы за содержание общего имущества многоквартирного дома за предыдущие периоды и в том числе иная информация (сведения) в соответствии с условиями настоящего договора, справочно-уведомительного-предупредительного-информационного характера, касающаяся исполнения «Управляющей организацией» / либо «Собственником» обязательств по настоящему Договору.

4.7. Не использование помещений «Собственником» не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.8. Собственник 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 общему имуществу многоквартирного дома, или вследствие противоправных (не согласованных с «Управляющей организацией») действий «Собственника» или обстоятельств непреодолимой силы.

- если в аварийно-диспетчерской службе или в диспетчерской службе подрядной организации, выполняющей обслуживание конкретного дома, отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления услуг или их непредоставлении, то перерасчет не выполняется. «Собственник» обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней, с даты изменений.

4.9. «Собственник» вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей организации» обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.10. По настоящему договору, «Собственник» вносит плату за жилое помещение «Управляющей организации», если иное не следует исходя из реализации положений п.2.5.4. настоящего Договора.

4.11. В любом случае, размер платы Собственника за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливаемый общим собранием собственников помещений МКД либо органом местного самоуправления – должен обеспечивать покрытие всех расходов «Управляющей организации» на содержание общего имущества в

соответствии с требованиями законодательства РФ, включая, в том числе: оплату расходов на управление многоквартирного дома, содержание и ремонт внутридомовых инженерных (коммунальных) систем, расходов на истребование задолженности по оплате оказанных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и жилищные услуги, выставление платежных документов на оплату жилищных услуг.

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам «Собственника» перед «Управляющей организацией» определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором (и в частности – не предусмотренные (не установленные решением общего собрания собственников помещений МКД) в Приложении № 1 к настоящему договору), - выполняются за отдельную плату по взаимному дополнительному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, «Собственник» обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленными ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

5.2. Условия освобождения от ответственности.

5.2.1. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. «Собственник» не отвечает по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по их поручению, равно как и «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Собственника».

5.2.3. «Управляющая организация» не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам, плате за коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использованием собственниками общего имущества не по назначению с нарушением действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора;
- за необеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если: а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение; б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2.5. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6. Осуществление контроля за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль исполнения договорных обязательств «Управляющей организацией», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов, осуществляется Собственником или уполномоченным им лицом.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от «Управляющей организации» отчетности о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями 6.3 - 6.5 настоящего Договора;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования «Управляющей организации» на обращения «Собственника», с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) «Управляющей организации»;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству РФ.

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.4. Акт, указанный в п.6.3. настоящего Договора, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. Акт, указанный в п.6.3. настоящего Договора должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.6. Акт, указанный в п.6.3. настоящего Договора, составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Собственника»:

- на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по причине нарушения условий настоящего Договора при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей организации» не позднее чем за тридцать дней до предполагаемой даты расторжения;

- принятия общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за тридцать дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает.

в) В судебном порядке: в случае ликвидации «Управляющей организации» или в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомления одной из Сторон другой, Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. По соглашению Сторон. При этом, стороны констатируют, что прекращение действия настоящего Договора в связи с определенным основанием или по причине неудовлетворительного исполнения его условий является последним средством, и к нему следует прибегать только в случае систематического неудовлетворительного исполнения условий договора со стороны «Управляющей организации». Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих сторон не будут исчерпаны все средства по преодолению недостатков исполнения договора. Такие средства должны включать (но не ограничиваться): проведение совместных инспекций жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства с целью выявления недостатков; составление планов мероприятий, которые необходимо осуществить Управляющей организации по устранению недостатков; определение конечных сроков устранения недостатков.

7.2.3. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации «Управляющая организация» вправе потребовать от «Собственника» возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение настоящего Договора «Собственником» возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию)

многоквартирного дома. При этом обязательства «Собственника» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Собственником» указанных расходов.

7.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, с учетом положений п.7.2.1. договора.

7.5. Расторжение настоящего Договора не является для «Собственника» основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, но не компенсированной «Собственником» к моменту расторжения (прекращения действия) настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты «Собственником» средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» о сумме переплаты. Получить от «Собственника» распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

8. Организация общего собрания

8.1. Согласно ст.45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может осуществляться инициатором (любой собственник помещения дома), Советом многоквартирного дома или управляющей домом организацией.

8.3. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

8.4. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, направления писем, претензий. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Стороны признают необходимость соблюдения ими досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору, с учетом проведения предварительных процедур, предусмотренных настоящим договором (информирование одной Стороной другую о фактах (обстоятельствах) явившихся причиной возникновения спора, составление соответствующих актов, направление письменных обращений (жалоб, претензий) одной Стороной в адрес другой об устранении причин и условий способствующих нарушению обязательства).

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что подписание договора, изменений или дополнений к нему уполномоченным лицом, возможно путем воспроизведения подписи лично (собственноручно) с помощью средств механического или иного копирования (факсимиле, электронная подпись) либо иного аналога собственноручной подписи и признаются сторонами полноценными юридическими документами.

Полномочия лица на подписание настоящего договора, изменений или дополнений к нему, корреспонденции направляемой в рамках настоящего договора – должны явствовать (основываться) на положениях норм законодательства РФ либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями ст.ст.185-189 Гражданского кодекса РФ.

10. Форс-мажор

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

11. Срок действия Договора

11.1 Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания «Собственником» и вступает в силу с «11» марта 2022 г. и действует до «10» марта 2027 г. Дата начала/окончания (прекращения) оказания и (или) выполнения перечисленных в Приложении №1 к настоящему договору работ (услуг) и видов деятельности,

периодичности и сроках их выполнения, сроках сдачи-приемки работ (услуг) – соответствуют дате заключения настоящего Договора и дате его расторжения (прекращения обязательств Сторон по нему) соответственно, приведением в Приложении № 1 к настоящему Договору периодичности и сроков выполнения, сдачи-приемки работ (услуг) по настоящему Договору.

11.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 30 дней до окончания срока его действия - настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.4. Перечень приложений к настоящему договору.

Приложение № 1: Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

Приложение № 2: Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома;

Приложение № 3: Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт.

12. Адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью
«Энергопроект-М»
Юридический и почтовый адрес:
188800, Ленинградская область, г. Выборг
Ленинградское шоссе д. 10А, пом. 1, офис 2;
т. 8(81378) 2-49-96
Электронный адрес: energoproektm@mail.ru
ИНН 4704092608 КПП 470401001
ОГРН 1134704001057

Банковские реквизиты:

р/сч. 40702810255390000004
Северо-Западный банк Сбербанка России
г. Санкт-Петербург
к/сч. 30101810500000000653
БИК 044030653



Генеральный директор
ООО «Энергопроект-М»
Кондрашов А. Б.

«Собственник»

Беспалый Павел Викторович

Адрес: Выборгский район, г.п. Рощино, пер. Садовый,
д. 4

Выписка из ЕГРН № № 47:01:0701001:8122-47/015/2020-3
от 14.08.2020г.

Собственник

Беспалый П. В. / Беспалый П. В./

**Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию
Общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Выборгский район, г.п. Рошино, пер. Садовый, 4**

Вид работ (услуг)	Описание работ (услуг), оптимальная периодичность выполнения работ (услуг)	Стоимость работ (услуг), руб / м2 в месяц
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ:		
Аварийное обслуживание	В т.ч. срочные аварийно-ремонтные работы. Круглосуточно.	1,23
Дератизация и дезинсекция	* Дератизация - 1 раз в месяц для домов с мусоропроводами, 1 раз в год для домов без мусоропроводов. Дезинсекция - по заявкам.	0,1
Проверка вентканалов, газоходов, дымоходов	* Вентканалы - 1 раз в год; По адресам с газовым оборудованием - 3 раза в год. Дымоходы - 4 раза в год. Газоходы - 1 раз в квартал.	0,05
Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	* Замеры сопротивления изоляции электропроводки - 1 раз в три года (согласно ПТЭЭП). Осмотры систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, центрального отопления - 2 раза в год. Техническое обслуживание сетей - 1 раз в год в период подготовки к отопительному сезону.	2,94
Уборка земельного участка (придомовой территории)	* Подметание земельного участка (в летний период) - 1 раз в сутки. Уборка мусора с газонов: уборка газонов от листьев, сучьев, мусора - 1 раз в две недели, уборка газонов от случайного мусора - 4 раза в неделю. Стрижка газонов - 3 раза в год (весенне-летний период). Очистка урн - 1 раз в сутки. Сдвигка и подметание снега (в зимний период): сдвигка - 1 раз в трое суток, подметание - 1 раз в сутки. Посыпка территории - по мере необходимости.	2,79
ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	* Осмотр конструктивных элементов - 2 раза в год. Благоустройство придомовой территории (подрезка деревьев и кустов, элементов благоустройства); текущий ремонт внутридомового инженерного оборудования (системы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, центрального отопления); очистка подвалов и чердаков от мусора; текущий ремонт конструктивных элементов здания (фасад, балконы (в местах общего пользования), козырьки, кровля, фундамент (в т.ч. отмостка, цоколь), лестницы, ограждения, перила, полы, крыльца); текущий ремонт дверей и окон в помещениях общего пользования; ремонт (замена) почтовых ящиков; ремонт (замена) водосточных труб - по мере необходимости (на основании весенне-осенних осмотров, заявлений граждан).	3,86
УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	Ежедневное обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам на основании стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирным домом, установленным Правительством Российской Федерации.	2,15
ВСЕГО МКД:		13,12
перечень специализированных услуг:		
Обслуживание общедомовых приборов учета	Техническое и сервисное обслуживание приборов учета и систем диспетчеризации (м2)	
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме м2	0,18
Итого тариф:		13,30

«Управляющая организация»

«Собственник»



/Кондрашов А.Б./

/Беспалый П. В./

**Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между
Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома**

№ п.п.	Ответственность сторон	
	Управляющая организация	Собственник
1	Граница эксплуатационной ответственности по сетям холодного водоснабжения устанавливается по наружной стене здания с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система холодного водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах	Трубопроводы холодного водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков, включая сантехоборудование
2	Граница эксплуатационной ответственности по сетям горячего водоснабжения устанавливается от входной запорной арматуры с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система горячего водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах	Трубопроводы горячего водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков, включая сантехоборудование
3	Граница эксплуатационной ответственности по теплоснабжению устанавливается от входной запорной арматуры, установленной на подающем и обратном трубопроводах в тепловом узле. Система теплоснабжения состоит из разводящего трубопровода, теплового узла, стояков и обогревающих приборов	
4	Граница эксплуатационной ответственности по электросетям устанавливается на контактах вводного кабеля в наружном электроузел здания до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии. Внутридомовая система электроснабжения состоит из вводных шкафов, в водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, осветительных установок помещений общего пользования.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках
5	Граница эксплуатационной ответственности по канализационным сетям устанавливается от первого смотрового колодца до тройника общего стояка в квартирах	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка
6	Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства на фасадном газопроводе с внешней распределительной сетью до первого отключающего устройства в квартирах. Система газоснабжения состоит из вводного газопровода и участка внутреннего газопровода до первого отключающего устройства перед газовым счетчиком или газоиспользующим оборудованием Потребителя	Участок внутреннего газопровода с установленной на нем запорной арматурой перед газовым счетчиком или газоиспользующим оборудованием Потребителя до места присоединения газоиспользующего оборудования, бытовое газоиспользующее оборудование

«Управляющая организация»

«Собственник»



/Кондрашов А.Б./

/Беспалый П. В./

**Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление,
содержание и текущий ремонт**

1. Адрес многоквартирного дома: Выборгский район, г.п. Рощино, пер. Садовый, д.4
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - отсутствует
3. Серия, тип постройки - Многоквартирный дом
4. Год постройки 1973
5. Степень износа по данным государственного технического учета - 0
6. Степень фактического износа - 0
7. Год последнего капитального ремонта - Не производился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - нет
9. Количество этажей -
10. Наличие подвала -
11. Наличие цокольного этажа - Нет
12. Наличие мансарды - Нет
13. Наличие мезонина - Нет
14. Количество квартир - 90
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества -
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания - нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - отсутствует
18. Строительный объем - куб.м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками - 4 448,93 кв.м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - 4 448,93 кв.м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 0 кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 0 кв.м
20. Количество лестниц - шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - 0 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров - 0 кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - Нет данных
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - нет данных
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) - отсутствует

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Ленточный бетонный	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	панельные железобетонные	Удовлетворительное
3. Перекрытия		Удовлетворительное
чердачные	панельные железобетонные	
междуэтажные	панельные железобетонные	
подвальные	панельные железобетонные	
4. Крыша	Рулонная; 990	Удовлетворительное
5. Полы	Железобетонные	Удовлетворительное
6. Проемы:		

окна	24 шт	Удовлетворительное
двери	18 шт	
7. Сан. и эл-тех. устройства:		
количество главных распределительных щитков	1 шт	Удовлетворительное
количество индивидуальный тепловой пункт	0 шт	
количество коммерческий узел учета тепловой энергии	1 шт	
количество коммерческий узел учета холодного водоснабжения	0 шт	
количество водомерных узлов	1 шт	Удовлетворительное
количество насосов	0 шт	
количество поэтажных щитков	30 шт	Удовлетворительное
количество радиаторов в местах общего пользования	30 шт	Удовлетворительное
количество светильников в местах общего пользования	48 шт	Удовлетворительное
количество теплообменников	0 шт	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
количество загрузочных клапанов мусоропровода	0 шт	
количество мусоропроводов	0 шт	
количество вентканалов	180 шт	Удовлетворительное
количество лифтов	0 шт	
длина мусоропровода	0 м	
протяженность вентканалов	0 м	Удовлетворительное
площадь лифтов	0 м ²	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	2 244 м.п.	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	748 м.п.	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	0 м.п.	
водоотведение	6468 м.п.	Удовлетворительное
газоснабжение	0 м.п.	
11. Крыльца	шт.	

«Управляющая организация»

«Собственник»



/Кондрашов А.Б./

Беспалый П. В.

/ Беспалый П. В./