

Договор № Р/Оборонная 45/_____ управления многоквартирным домом

г. Мурино

«____» _____ 202__ г.

Гражданин (-ка)/(для физических лиц-Ф.И.О., для юридических лиц-наименование юридического лица, ИНН, ОГРН) _____,

паспорт серия _____ № _____, выданный _____ для юридических

лиц: в лице (должность, Ф.И.О.) _____, действующего на основании _____, зарегистрирован(а) _____

по адресу _____, для юридических лиц:

местонахождение: _____ являющийся собственником

помещения, или лицом, принявшим помещение по передаточному акту или иному документу о передаче от застройщика (лица, обеспечивающего строительство

многоквартирного дома), после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, или застройщиком, во владении которого находится

помещение до момента передачи его правообладателю, по адресу: помещение (квартира) № _____ в доме № 45, ул. Оборонная, г. Мурино, Всеволожский район,

Ленинградской обл., и именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «УК «Рекорд» ИНН

7802933011, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 047000737 выдана 28.12.2022 года

Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора

Васильева Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, согласно решению общего собрания собственников многоквартирного

дома, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Мурино, ул. Оборонная, дом № 45 (Протокол № 1/____-2023г. от «____»

_____ 2023 г.), заключили настоящий договор, именуемый далее Договор, о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Управляющая организация в течение согласованного срока обязуется за плату Собственников (Собственника) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом и выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Всеволожский район, Ленинградская обл., г. Мурино, ул. Оборонная, дом № 45 (далее-МКД), а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику в жилое (нежилое) помещение № _____ кв. м в МКД (далее - Помещение) (при отсутствии решения общего собрания собственников по переходу на прямые договоры с РСО), и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2 Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление:

а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, лифты, лифтовые шахты и иные шахты;

б) иные помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в МКД;

в) инженерные коммуникации, иное оборудование (включая элеваторные узлы, индивидуальные тепловые пункты, общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, ГРЩ и другое инженерное оборудование), обслуживающее более одного помещения в МКД;

г) крыши;

д) ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

е) ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения в МКД (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

ж) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

з) земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства, расположенными на указанном земельном участке.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1. Осуществлять комплекс услуг и (или) работ по управлению МКД, услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг (при отсутствии решения общего собрания собственников по переходу на прямые договоры с РСО) Собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом МКД лицам, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1 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. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД приведен в Приложении № 2.

Данный перечень изменяется Управляющей организацией на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД по согласованию с Управляющей организацией, а также на основании соответствующих нормативных актов, принятых уполномоченными органами.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, перечень которых приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Данный перечень изменяется Управляющей организацией на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД или соответствующих нормативных актов, принятых уполномоченными органами.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги по следующему перечню в случае отсутствия решения ОСС по переходу на прямые договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями: 1) холодное водоснабжение, 2) горячее водоснабжение, 3) водоотведение, 4) отопление, 5) электроснабжение 6) вывоз ТКО, а также коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

2.1.4. Начислять плату за предоставленные по настоящему Договору услуги и работы, оказанные и выполненные по п.2.1.1, п.2.1.2, п. 2.1.3 Договора, в размере, установленном действующим законодательством и настоящим Договором, с отражением состояния расчётов на лицевого счета Собственника.

2.1.5. Обеспечить передачу информации Комитету по социальной защите населения для расчёта льгот по начислению размера платы за жилищно-коммунальные услуги, установленных действующим законодательством за гражданами, после начисления Собственнику платы за услуги по настоящему Договору. Право на льготы должно быть подтверждено и оформлено Собственником самостоятельно в соответствии с действующим законодательством.

2.1.6. Обеспечить за счёт Собственника оплату услуг ресурсоснабжающим организациям, осуществляющим предоставление коммунальных ресурсов, при отсутствии иных решений ОСС.

2.1.7. Предоставлять собственнику платежные документы (счета-квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 05 (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.8. Обеспечить приём платежей за услуги и работы по настоящему Договору в форме безналичных переводов на свой расчетный счет или расчетный счет платежного агента, указанные в счете-квитанции, выданной Управляющей организацией.

2.1.9. Принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг (далее – ИПУ), установленные при строительстве МКД или согласно выданным Управляющей организацией техническим условиям, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний ИПУ (при отсутствии прямых договоров с РСО).

2.1.10. При необходимости проведения работ на общем имуществе внутри Помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в Помещение не менее чем за сутки до момента начала работ или направить ему за три дня письменное уведомление о проведении работ внутри Помещения по адресу, указанному в реквизитах Собственника, и контактному лицу, указанному в п. 7.2, а аварийных ситуациях по особому регламенту в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД. В случае выбора собственниками способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого избрана Управляющая организация, вести отдельный учет поступивших средств, предназначенных для капитального ремонта и перевод поступивших средств на специальный счет с дальнейшим соблюдением законодательной процедуры по использованию фонда капитального ремонта.

2.1.12. По требованию Собственника (иных законных пользователей Помещения) производить сверку платы по Договору и выдавать документы, подтверждающие начисление платы (включая пени) в соответствии с действующим законодательством.

2.1.13. Отчитываться об исполнении Договора управления за предыдущий год в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.14. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта осмотра Помещения Собственника или общего имущества по факту нанесения ущерба общему имуществу МКД или Помещению Собственника.

2.1.15. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения в соответствии с законодательством РФ, касающуюся управления МКД.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством требований к Собственнику Помещения в МКД. Требовать устранения нарушений.

2.2.2. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр инженерных сетей и конструкций МКД, находящихся в Помещении Собственника, с целью проверки их состояния для предотвращения аварийных ситуаций.

2.2.3. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в Помещении) при отсутствии собственника (нанимателя) Помещения и членов его семьи более трех суток, и после принятия всех необходимых мер к их розыску, вскрывать Помещение в присутствии представителей правоохранительных органов и понятых, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением соответствующего акта и обеспечением сохранности Помещения.

2.2.4. Предоставлять услуги и выполнять работы по настоящему Договору в объемах и с периодичностью, соответствующей объему поступивших от населения средств.

2.2.5. При выполнении обязательств по настоящему договору Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

2.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.7. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу МКД, для размещения своих производственных служб, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов в целях содержания и ремонта общего имущества МКД и управления МКД, до момента принятия решения общим собранием собственников об изменении порядка и условий использования названных помещений.

2.2.8. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Собственником (иным законным пользователем Помещения), используемых при расчёте платы за Помещение и коммунальные услуги фактическим данным, Управляющая компания имеет право проводить перерасчет размера платы по Договору и за коммунальные услуги и требовать оплаты в соответствии с перерасчётом на условиях настоящего Договора.

2.2.9. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника, имеющего задолженность по настоящему Договору, сумму задолженности по оплате услуг по настоящему Договору, и пени за просрочку оплаты, а также производить ограничение или прекращение предоставления услуг по настоящему договору при наличии задолженности.

2.2.10. Заключить со специализированной организацией (расчётным центром) договор на оказание услуг по начислению платы за услуги и работы по Договору, за коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователями) помещений МКД, учёту поступлений платежей, а также на печать счетов - квитанций.

3. Права и обязанности собственника.

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Своевременно, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора уплачивать Управляющей организации плату по Договору:

- плату за Помещение, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме);

- плату за предоставленные коммунальные услуги, предусмотренные Договором,

- взнос на капитальный ремонт (если общим собранием собственников, принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация).

3.1.2. Плата за Помещение и коммунальные услуги при отсутствии прибора учета ИПУ должна оплачиваться с учетом всех пользователей услугами, проживающих в Помещении. Подлежат уплате также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

3.1.3. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в аварийных ситуациях в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов, по п.7.2.Договора.

3.1.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без получения надлежащих согласований и разрешений;

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

в) осуществлять монтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов на основании технических условий, выданных Управляющей организацией;

г) не осуществлять слив (отбор) теплоносителя из системы отопления;

д) 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;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, кроме специально отведенных мест, например, колясочных;

ж) не допускать производства в Помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

з) не использовать пассажирские лифты для перевозки грузов, масса которых превышает грузоподъемность лифта, для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не заполнять мусоропровод строительным и другим крупногабаритным мусором, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не допускается загрузка в контейнеры для сбора ТКО, крупногабаритного, строительного и промышленного мусора или химических, радиоактивных отходов,

л) не создавать повышенного шума в помещениях и на территориях, защищаемых от шумовых воздействий, в период с 23 до 7 часов в будние дни, а также в нерабочие дни в соответствии с указами Президента Российской Федерации, с 22 до 10 часов в выходные и нерабочие праздничные дни, а также при производстве ремонтных, строительных и иных хозяйственных работ, влекущих нарушение тишины и покоя, с 13 до 15 часов в любой день.

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения.

н) Запрещается использовать лестничные помещения (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устраивать под лестничными маршами кладовые и другие подсобные помещения.

3.1.5. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.6. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о количестве и изменении количества граждан, проживающих в Помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у вновь постоянно зарегистрированных лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- о смене собственника Помещения.

3.1.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, находящегося в жилом Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

- 3.1.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Помещении и в МКД.
- 3.1.9. Соблюдать действующие Правила пользования жилищным фондом, содержания общего имущества и придомовой территории.
- 3.1.10. Обеспечивать содержание и текущий ремонт Помещения самостоятельно и за свой счёт, в том числе инженерных сетей и другого оборудования Помещения в границах эксплуатационной ответственности Собственника согласно Приложению №2. Производить работы по утеплению и обеспечению сохранения тепла в Помещении в течение отопительного сезона.
- 3.2. Собственник имеет право:**
- 3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору по отчетам Управляющей организации и результатам выполненных по настоящему Договору работ и оказанных услуг.
- 3.2.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг на основаниях, в соответствии и в порядке, установленных «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 3.2.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.
- 3.2.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанятому/арендатору Помещения в случае сдачи Помещения в наем/аренду. При этом лицом, ответственным перед Управляющей организацией за своевременную оплату услуг по настоящему Договору и иных, предусмотренных законодательством и настоящим Договором платежей, является Собственник Помещения.

4. Размер платы и расчет по Договору

- 4.1. Цена настоящего Договора определяется стоимостью услуг и работ по управлению МКД (п.2.1.1), стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (п. 2.1.2), стоимостью коммунальных услуг, а также стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД (п.2.1.3).
- 4.2. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.
- 4.2.1. Ежемесячный размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД определяется как произведение общей площади Помещения на соответствующий размер платы на 1 кв. метр общей площади Помещения, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 4.2.2. Размер платы (соответствующие размеры платы) за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД на 1 кв. метр общей площади Помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством. На дату утверждения настоящего Договора размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, составляет 24 руб. 99 коп. в месяц с одного кв.м. общей площади, находящейся в собственности, по статьям расходов, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 4.2.3. Если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не утвержден иной размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения в МКД на новый календарный год, следующий за текущим, то ранее установленный размер платы за содержание, текущий ремонт и работы по управлению МКД подлежит индексации на индекс потребительских цен декабря текущего года в процентах к декабрю предыдущего года, рассчитываемый территориальным органом Росстата, и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Индексации подлежат все жилищные услуги, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, или некоторые из-них, при этом, суммарно не выше индекса потребительских цен за индексируемый период. При этом принятия собственниками дополнительного решения об изменении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения не требуется.
- 4.2.4. Указанный размер платы на 1 кв. метр общей площади Помещения устанавливается одинаковым для всех Собственников Помещений в МКД. Размер платы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД применяется с учетом степени благоустроенности Помещения и МКД (наличия лифтов, ПЗУ, АППЗ, мусоропроводов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования). Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы на управление не зависит от степени благоустроенности МКД и включает в себя плату за управление МКД, и агентское вознаграждение за организацию и ведение начислений и расчетов с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п.2.1.3 Договора.
- 4.3. Размер платы за коммунальные услуги (п.2.1.3), определяется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Правительством Российской Федерации. Плата за коммунальные услуги уплачивается в порядке возмещения Управляющей организации её расходов по обеспечению МКД (холодная и горячая вода, водоотведение, отопление, газ, электроснабжение) в рамках договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.
- 4.5. Плата по Договору в соответствии с п. 4.2, п. 4.3, п. 3.1.1 уплачивается Собственником ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем на основании платёжных документов – счетов-квитанций, предоставляемых Собственнику Управляющей организацией в срок, установленный п. 2.1.7 настоящего Договора. При нарушении собственником срока оплаты начисляются пени в соответствии с п. 14 статьи 155 ЖК РФ за каждый день просрочки.
- 4.6. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием не оплачивать услуги и работы по настоящему Договору по п. 2.1.1 и п. 2.1.2, п. 2.1.3.
- 4.7. В случае оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится перерасчёт стоимости услуг в порядке, установленном законодательством.
- 4.8. При отсутствии у Собственников помещений претензий к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, оформленных в соответствии с п. 15 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД считаются выполненными и оказанными надлежащим образом, и не требуют составления акта об их приеме при отсутствии претензий (жалоб) со стороны собственников помещений.
- 4.9. В случае изменения в установленном порядке размера платы на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новый размер платы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного на установление такого размера платы органа государственной власти или местного самоуправления.
- 4.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
- 4.11. Взносы на капитальный ремонт Собственники оплачивают в размере и порядке, установленном законодательством РФ.
- 4.12. Собственник вправе уплачивать Управляющей организации услуги по настоящему Договору в безналичной форме путём денежных переводов на расчётный счёт Управляющей организации посредством услуг Сбербанка или любого другого банка, отделений Почты России, других платёжных агентов Управляющей организации, через личные кабинеты в сети Интернет, и другими законными и доступными Собственнику способами.
- 4.13. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается представителем Управляющей организации и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - представителем Управляющей организации и не менее чем 2 потребителями и членом совета многоквартирного дома. Указанный акт будет являться основанием для расчета платы за коммунальные услуги.
- 4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность

- 5.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, за каждый день просрочки.
- 5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие наступления форс-мажорных обстоятельств.
- 5.3. Собственник несет ответственность за нарушение правил содержания Помещений, требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

5.4. Управляющая организация несет ответственность за реальный ущерб, причиненный имуществу собственников в МКД, возникший в результате ее неправомерных действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Порядок изменения и прекращения договора.

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации:

6.1.1. по решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.
 6.1.2. в случае принятия закона, нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно прекращен:

6.2.1. по инициативе Собственника:
 - в случае отчуждения Помещения (купля-продажа, мена, дарение и пр.) и перехода права собственности другому лицу,
 6.2.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений предложение о расторжении Договора досрочно по соглашению сторон с указанием даты расторжения, в случае если:

а) МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 б) собственники помещений в МКД на своем общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.
 в) собственники помещений в МКД регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, что приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций.
 6.2.4. Настоящий Договор может быть прекращен досрочно в случае ликвидации Управляющей организации.

6.3. В случае принятия Собственниками помещений МКД на их общем собрании решения о досрочном прекращении Договора, уведомление о прекращении Договора направляется в адрес Управляющей организации в порядке, установленном законодательством.

6.4. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника для прекращения обязательств по оплате Договора до даты его прекращения.

6.7. В случае переплаты Собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7. Прочие положения

7.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Собственник указывает согласно п.3.1.3. контактное(-ые) лицо(-а) и его(их) телефоны для обеспечения оперативной связи с Собственником:

_____ тел. _____
 _____ тел. _____

7.3. Подписанием настоящего договора Собственники дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных Собственников и иных потребителей в МКД осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.4. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия договора

8.1. Договор заключен сроком на 3 года и вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления, распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с «____» _____ 20__ года.

8.2. Договор составлен в двух экземплярах на 9 (девяти) страницах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.3. При отсутствии уведомления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия при наличии законных оснований, Договор считается продленным на каждые последующие три года после окончания текущего периода при отсутствии возражения сторон и на тех же условиях, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

8.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой часть следующие Приложения:

Приложение №1. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД, руб./ м2.

Приложение 2. Перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, их периодичность при управлении МКД, содержании и текущем ремонте общего имущества в МКД.

Приложение №3. Границы эксплуатационной ответственности.

9. Подписи и реквизиты Сторон:

ООО «УК «Рекорд»,

Юридический адрес: 194044, Санкт-Петербург, вн.терр.г. Муниципальный округ Сампсониевское, ул. Смольякова, д. 4/2. Литера А, этаж 4, часть помещ. 27.

Фактический (почтовый) адрес: 195221, Санкт-Петербург, Пискаревский пр., дом 20, литер А, пом. 1Н.

ИНН 7802933011
 КПП 780201001

ОГРН 1227800152931

Банк: Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) в главном управлении Банка России по Центральному Федеральному округу г. Москва

Номер корр. счета 30101810145250800411

Номер р/с 40702810428750000284

БИК 044525411

тел. 8 (812) 498-83-58, ukrekord@yandex.ru

Директор _____ Васильев Д.А.

(подпись)

Собственник _____

(ФИО)

паспорт серия _____ № _____ выданный _____

зарегистрированный по адресу: _____

для юридических лиц: _____

(наименование, ИНН, ОГРН)

Местонахождение: _____

Банковские реквизиты: _____

Тел.: _____

Реквизиты свидетельства о собственности на Помещение/ передаточного акта или иного документа о передаче Помещения от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома)

Подпись: _____ / _____

(расшифровка)

Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД, руб./ м²

№ п/п	Наименование работ (услуг)	Размер платы, руб./м ²
1	Содержание общего имущества	7,81
2	Уборка лестничных клеток	3,62
3	Санитарное содержание придомовой территории	3,81
4	Управление многоквартирным домом	2,42
5	Текущий ремонт общего имущества	4,14
6	Обслуживание УУТЭ	0,88
7	Механизированная уборка территории	2,31
	ИТОГО	24,99

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД определяется в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 (ПП РФ № 354).

Управляющая организация:

Директор _____ /Васильев Д.А./

Собственник:



Перечень работ и услуг по управлению МКД, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД,
 их периодичность при управлении МКД, содержанию и текущем ремонте общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работ, услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД	Периодичность выполнения работ и услуг
1	Содержание общего имущества в МКД и техническое обслуживание общих коммуникаций в части проведения проверок и технических осмотров	
1.1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	2 раза в год
1.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	1 раз в месяц
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	2 раза в год
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	2 раза в год
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	2 раза в год
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	1 раз в месяц
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	2 раза в год
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок	1 раз в год
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	1 раз в месяц
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	2 раза в год
1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	2 раза в месяц
1.13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водосотведения	Постоянно
1.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в межотопительный сезон	1 раз в год
1.15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	2 раза в год
1.16	Локализация аварийных ситуаций на инженерных сетях и конструктивных элементах дома	Постоянно
1.17	Работы по договорам со специализированными организациями	Постоянно
1.18	Аварийно-диспетчерское обслуживание (прием заявок по тел. АДС, при этом авария в ночное время только локализуется, ремонтные работы производятся в дневное время в установленные нормативными актами сроки)	круглосуточно
1.19	Подготовка домов к сезонной эксплуатации	2 раза в год
1.20	Заявочный ремонт	Ежедневно
1.21	Обследование аварийных квартир	по заявкам
1.22	Дератизация	1 раз/месяц
2	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества (Уборка лестничных клеток)	
2.1	Влажное подметание холлов и лестничных площадок первых этажей	Ежедневно
2.2	Влажное подметание холлов и коридоров второго этажа и выше	1 раз/неделю
2.3	Мытье лестничных площадок и маршей первых этажей	6 раз в неделю
2.4	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
2.5	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза/месяц
2.6	Мытье лестничных холлов, лестничных площадок и маршей второго этажа и выше	2 раз в месяц
2.7	Уборка площадок и лестничных маршей запасной лестницы	1 раз/неделю
2.8	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	1 раз в год
2.10	Влажная протирка почтовых ящиков и другого оборудования в холле первого этажа	1 раз в месяц
2.11	Влажная протирка подоконников в помещениях общего пользования	1 раза в год
2.12	Влажная протирка отопительных приборов в помещениях общего пользования	1 раза в год
2.13	Мытье окон в местах общего пользования (лестницы, подвалы, техэтажи)	1 раз/год
2.14	Очистка металлической решетки и прямка.	1 раз/неделю
2.15	Уборка площадки перед входом в подъезд	6 раз/неделю
2.16	Уборка подвалов и технических помещений	1 раз в год
3	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства (Содержание придомовой территории) (при наличии)	
3.1	Подметание снега ручное при отсутствии снегопадов	2 раза в неделю
3.2	Механизированная уборка земельного участка зимой	1 раз в сутки во время снегопада
3.3	Сдвигка и подметание свежесвыпавшего снега и уборка при снегопаде. Начало работ не	12 раз в сезон

	позднее 3 часов после начала снегопада при толщине снега более 2 см	
3.4	Уборка газонов зимой	1 раз/неделю
3.5	Очистка от уплотненного снега с территорий с усовершенствованным покрытием	4 раза в сезон
3.6	Посыпка территории с усовершенствованным покрытием песком	1 раз в сутки во время гололеда
3.7	Ликвидация наледи	по необходимости
3.8	Очистка кровли	1 раза в сезон
3.9	Перекидывание снега и скола после механизированной уборки	1 раз в сутки во время снегопада
3.10	Подметание земельного участка (летом), в том числе механизированный	1 раз в неделю
3.11	Уборка газонов летом	1 раз в двое суток
3.12	Выкашивание газонов	2 раза в год
3.13	Уборка скошенной травы с газонов	2 раза в год
3.14	Очистка газонов от опавшей листвы	1 раз/сезон
3.15	Полив газонов (ручной или механизированный)	5 раз/сезон
3.16	Полив тротуаров (ручной или механизированный)	5 раз/сезон
3.17	Очистка урн	ежедневно
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов (Пользование и техническое обслуживание лифтов), (при наличии)	
4.1	Организация системы диспетчерского контроля, обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	постоянно
4.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов)	1 раз в месяц
4.3	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов)	1 раз в год
4.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов) после замены элементов оборудования	по мере необходимости
4.5	Ремонт оборудования лифта (лифтов) (замена отдельных элементов оборудования)	по мере необходимости
5	Услуги и работы по управлению МКД	
5.1	Ведение лицевых счетов собственников и нанимателей помещений в МКД, а также лиц, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, заключенных по решению общего собрания собственников помещений в МКД	Постоянно
5.2	- Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД	Постоянно
5.3	- Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных Договором, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД; заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в МКД; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе: документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями (подрядчиками), с которой у управляющей организации МКД заключены договоры по оказанию услуг и выполнению работ на общем имуществе собственников помещений в МКД обязательств по вышеуказанным договорам; агентская деятельность по организации и ведению начислений и расчетов с поставщиками коммунальных услуг; иная деятельность, направленная на достижение целей управления МКД в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ 15.05.2013 № 416.	Постоянно
6	Текущий ремонт общего имущества в части восстановления работоспособности и устранения выявленных неисправностей общего имущества:	
6.1	Работы, выполняемые в отношении фундаментов	Постоянно
6.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	Постоянно
6.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен	Постоянно
6.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий	Постоянно
6.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш	Постоянно
6.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц	Постоянно
6.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов	Постоянно
6.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок	Постоянно
6.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу	Постоянно
6.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу	Постоянно
6.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	Постоянно

6.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	Постоянно
6.13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	Постоянно
6.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования	Постоянно
6.15	Работы по восстановлению работоспособности инженерных систем и элементов конструкции МКД, проводимые по фактам аварийных ситуаций	По необходимости
7	Содержание и ремонт ПЗУ	Постоянно
8	Содержание и ремонт АППЗ (в том числе система дымоудаления и эвакуации), пожарный водопровод	Постоянно
9	Обслуживание ТЦ (общедомовые приборы учета холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроэнергии)	2 раза в неделю
10	Обслуживание узлов учета тепловой энергии (УУТЭ) (при наличии)	1 раз в месяц
11	Содержание и ремонт автоматизированного индивидуального теплового пункта (АИТП) (при наличии)	2 раза в месяц

Управляющая организация:

Директор _____ /Васильев Д.А./

Собственник:



Границы эксплуатационной ответственности

1. Зона эксплуатационной ответственности Управляющей организации на инженерно-технических системах (ИТС) устанавливается в границах:

- водопроводные сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки, до отсекающего крана в помещениях собственника, включая кран;
- канализационные сети – от выпуска внутридомовой сети в 1-й колодец до места присоединения внутриквартирной сети к общедомовой канализационной сети (к тройнику стояка);
- тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до точек присоединения стояков к отопительным приборам в помещении собственника;
- электрические сети - от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства до отсекающего устройства на помещения собственника;
- радиотрансляционная сеть (при наличии) – от наружной стены здания до наружной стены квартиры собственника на лестничной клетке.
- переговорно-замочное устройство (ПЗУ) (при наличии) – границей является точка крепления подходящего кабеля к квартирному блоку ПЗУ. Подводку к квартирному блоку ПЗУ обслуживает ИСПОЛНИТЕЛЬ.
- аварийная противопожарная защита (АППЗ) (при наличии) - границей является точка присоединения входа противопожарного шлейфа с квартирным датчиком. Подводку противопожарного шлейфа к квартирному датчику обслуживает ИСПОЛНИТЕЛЬ.

2. Зона эксплуатационной ответственности Собственника на инженерно-технических системах (ИТС) устанавливается в границах:

- водопроводные сети – от отсекающего крана на стояке в помещениях собственника по всей внутриквартирной сети;
- канализационные сети – от места присоединения внутриквартирной сети к общедомовой канализационной сети (к тройнику стояка) по всей внутриквартирной сети;
- тепловые сети – от точек присоединения стояков к отопительным приборам в помещении собственника включая отопительный прибор;
- электрические сети - от отключающего устройства на помещения собственника по всей внутриквартирной сети;
- радиотрансляционная сеть (при наличии) – от наружной стены квартиры собственника на лестничной клетке по всей внутриквартирной сети.
- переговорно-замочное устройство (ПЗУ) (при наличии) - квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает Собственник.
- аварийная противопожарная защита (АППЗ) (при наличии) – внутриквартирный датчик АППЗ и индивидуальные датчики обслуживает Собственник.

Управляющая организация:

Директор _____ /Васильев Д.А./

Собственник:



