

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 12 «У»/2016

Адрес многоквартирного жилого дома пос. Мурино, пр.Авиаторов Балтики, дом 13, кв. № _____

Ленинградская область

« ____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новоантропино» (ОГРН 1144705000571, Свидетельство о государственной регистрации серии 47 № 003148521, выданное «07» марта 2014 г., зарегистрировано «07» марта 2014г. ИФНС № 7 по Ленинградской области, ИНН 4705063960, КПП 470501001), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 014 от 23 марта 2015 года, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Ключева Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин/гражданка _____, паспорт _____, выдан _____ код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____

именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», действующий (-ая) от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

Термины и определения

- **Многоквартирный жилой дом** - завершенное строительством здание, введенное в эксплуатацию и расположенное на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, посёлок Мурино, проспект Авиаторов Балтики, дом 13, состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и не предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.
- **Помещение** – жилое/нежилое помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного жилого дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. В целях настоящего Договора под Помещением Собственника понимается **квартира**, общей площадью _____, расположенное в Многоквартирной доме на ____ этаже.
- **Потребитель** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.
- **Собственник** – лицо, получившее в установленном порядке свидетельство о праве собственности на помещение с момента возникновения права собственности или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.
- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.
- **Лицевой счет** – счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.
- **Инженерное оборудование** - расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и оборудование общего назначения, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.
- **Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.
- **Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.
- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.
- **Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).
- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленным соответствующим актом.

1. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление Текущего, и если применимо, Капитального и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома).
- 1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

- 2.1. Передача Помещения
 - 2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права в соответствии с положениями законодательства.

- 2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.
- 2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче) Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.
- 2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения Договора (в дату, которая наступит ранее) у Собственника возникает обязанность соблюдения Правил и оплаты Платы за услуги в соответствии с настоящим Договором.
- 2.2. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией с момента ее таковой выбора в установленном действующим законодательством порядке.
- 2.3. Неиспользование Собственником и иными лицами Помещения либо инфраструктуры либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника не является основанием для освобождения Собственника от оплаты Платы за Услуги по Договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.
- 2.4. Сдача-приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг производится без подготовки и подписания Собственниками помещения (представителями Собственников помещений) Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты являются соответствующие платежные документы.
- 2.5. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе
 - обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома;
 - предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам;
 - оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.
- 3.1.4. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.
- 3.1.5. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.
- 3.1.6. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего Помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для оплаты Платы за услуги Управляющей организации и задолженности по

оплате данной платы, не **позднее 5-го (пятого)** числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 3.1.7. Принимать участие в установке (замене) в Помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.
 - 3.1.8. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.
 - 3.1.9. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, предоставлять Отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством.
 - 3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на доске объявлений на территории жилого комплекса.
- 3.2. **Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения «Правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на территории.
 - 3.2.2. 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.
 - 3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.
 - 3.2.4. 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, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.
 - 3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;
 - 3.2.6. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:
 - а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
 - б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.
 - 3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
 - 3.2.8. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате Платы за услуги по настоящему Договору, и иные требования.
 - 3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, Приложением № 1 к Договору (далее – «**Дополнительные услуги**»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.
 - 3.2.10. Осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг), установленной Приложением №1 к Договору.

- 3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения им какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.
- 3.2.12. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации либо иным допустимым способом.
- 3.2.14. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
- 3.2.15. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении Правил (Приложение № 4 и 5 к настоящему Договору), составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требовать с Собственника оплаты штрафов за допущенные Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, за выявленные нарушения на основании составленного акта выявленного нарушения.
- 3.2.16. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.17. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. Собственник имеет право:

- 4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 4.1.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
- 4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.
- 4.1.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 4.1.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.
- 4.1.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

- 4.1.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.
- 4.2. **Собственник обязан:**
- 4.2.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.2.2. С даты, когда Помещение считается принятым от застройщика, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.
- 4.2.3. Своевременно, **не позднее 15-ого числа месяца**, следующего за отчетным, вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 4.2.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
- ❖ производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;
 - ❖ не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
 - ❖ при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
 - ❖ не использовать лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;
 - ❖ не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
 - ❖ не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
 - ❖ не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
 - ❖ не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
 - ❖ за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
 - ❖ не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
 - ❖ не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
 - ❖ не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.
- 4.2.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.
- 4.2.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.2.7. Не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования,

для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

- 4.2.8. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 4.2.9. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:
- ❖ о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
 - ❖ о смене нанимателя или арендатора Помещения; об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
 - ❖ о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
 - ❖ о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
 - ❖ о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- 4.2.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.
- 4.2.11. В сроки, установленные Договором, а именно **не позднее 25-ого числа** отчетного месяца, предоставлять Управляющей организации показания приборов учета за отчетный месяц.
- 4.2.12. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Управляющей организации оплатить Управляющей организации штрафы за неисполнение договорных обязательств Собственником по настоящему Договору.

5. Цена Договора. Плата за Услуги

- 5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором (далее – «**Плата за Услуги**»).
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается решением общего собрания собственников помещений на основании предложений Управляющей организации, а в случаях, предусмотренных законодательством, – на основании размера платы, установленной органами местного самоуправления и иными полномочными органами.
- 5.3. Управляющая компания может один раз в год корректировать размер платы без утверждения его общим собранием собственников многоквартирного дома на:
- величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому и специализированному обслуживанию для данного Дома;
 - в соответствии с инфляцией, изменением МРОТ, а также иных экономических факторов соразмерно изменению стоимости фактических затрат Управляющей организации.
- 5.4. Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 10 (Десять) дней

до даты предоставления платежных документов («Счёта»), на основании которых будет вноситься плата за соответствующие услуги и работы в ином размере.

- 5.5. Одностороннее уменьшение размера платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений не допускается и является для Управляющей организации основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.
- 5.6. Размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору включает в себя:
 - ❖ Плату за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома;
 - ❖ Плату за управление Многоквартирным домом.
 - ❖ Плату за Коммунальные услуги, оказываемые Собственнику помещения (Потребителю).
 - ❖ Плату за дополнительные работы (услуги), указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 5.8. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.
- 5.9. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, направленным Управляющей организацией.
- 5.10. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.
- 5.11. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.
- 5.12. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.
- 5.13. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно **до 15 числа месяца**, следующего за отчетным (далее – «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
- 5.14. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
- 5.15. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
- 5.16. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.
- 5.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6. Ответственность Сторон Договора

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
 - 6.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
 - 6.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;

- 6.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- 6.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
- 6.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
- 6.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 6.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
- 6.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
- 6.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством. Стоимость введения процедуры ограничения (приостановления) предоставления коммунальных услуг указана в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 6.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению №1 к настоящему Договору.

7. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственников (Потребителей)

- 7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:
- (а) путем направления Собственнику(ам) Помещений (Потребителям) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;
 - (б) путем направления Собственнику(ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
 - (в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме.
- 7.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки соответствующего уведомления.
- 7.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
- 7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

- 8.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

- 8.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
- 8.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении 30 (тридцати) дней после направления способом, указанном в п.7.1 настоящего Договора, уведомления Собственникам Помещений.
- 8.4. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

- 9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть 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, принятие нормативно-правовых актов государственными органами 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.
- 9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
- 9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

10. Срок действия Договора

- 10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует один год. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, когда Помещение считается переданным
- 10.2. По окончании установленного п. 10.1. Договора срока его действия, и при условии не получения Управляющей организацией от Собственника уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

11. Заключительные положения

- 11.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.
- 11.2. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимся предметом Договора, теряют юридическую силу.
- 11.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 11.4. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 (пять) лет с даты подписания).
- 11.5. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

11.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Собственника, второй – для Управляющей организации.

11.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (расчёт тарифа на содержание тек.ремонт).

Приложение № 2 - Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией

Приложение № 3- Описание Общего имущества Многоквартирного дома

Приложение № 4 – Правила пожарной безопасности в жилом многоквартирном доме

Приложение № 5 – Правила пользования электрооборудованием в жилом многоквартирном доме

Приложение № 6 – Правила подачи показаний приборов учета и оплаты жилищно-коммунальных услуг.

11.8. Стороны договорились о возможности подписания данного договора с помощью факсимиле.

12. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

Юр.адрес: 188320, ЛО, Гатчинский район,
г.Коммунар, Ленинградское шоссе, д. 25а
Фактический адрес: 188320, ЛО, Гатчинский
р-н, г.Коммунар, ул Славянская, дом 3, кв. 1.
Р.сч. 40702810855400000802
Кор.сч. 30101810500000000653
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк
т. (812) 329-67-02
e-mail: novoantro@mail.ru
e-mail для передачи показаний
индивидуальных приборов учёта:
ipu@novoantropshino.ru

Собственник:

(ФИО полностью)

Паспортные данные (для Собственников-граждан):

Паспорт: серия: _____ № _____

Выдан: _____

код подразделения: _____,

зарегистрированный по адресу: _____

Тел. _____

e.mail: _____

Директор:

А.В. Ключев

МП

Собственник: _____

Подпись

ФИО

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2016 год.				
Адрес: пр. Авиаторов Балтики, 13				
№	Наименование работы (услуги)	Периодичность (раз в год)	стоимость с м.кв в месяц (руб.)	Стоимость (руб.)
	Сантехнические работы			
1	Проведение регламентных работ на сетях тепло-, водоснабжения и водоотведения	2	0,12	35 709,86
2	Запуск системы отопления	1	0,14	39 528,10
3	Консервация системы отопления	1	0,01	2 871,83
4	Промывка выпусков системы канализации	1	0,05	15 977,71
5	Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	1	0,23	66 593,10
	Итого		0,55	160 680,60
	Электротехнические работы			
1	Внутренний технический регламент 01.01-13 Техническое обслуживание электрических сетей	1	3,36	977 685,86
2	Внутренний технический регламент 02.01-13 Периодическое обслуживание электрических сетей	2	3,09	899 556,26
	Итого		6,45	1 877 242,12
	Общестроительные работы			
1	Восстановление технических характеристик общего имущества	1	2,23	647 846,63
	Итого		2,23	647 846,63
	Кровельные работы			
1	Техническое обслуживание мягких кровель	2	0,09	26 922,52
2	Очистка мягкой кровли от мусора	1	0,08	23 608,83
	Итого		0,17	50 531,35
	Санитарное обслуживание			
1	Влажная протирка подоконников	10 (ежемесячно)	0,02	7 540,90
2	Выкашивание газонов	4	0,03	8 325,32
3	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (Мытье и подметание лестничных площадок и маршей выше первого этажа)	28 (еженедельно)	2,42	702 936,08
4	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (Мытье и подметание лестничных площадок и маршей первых этажей)	249 (ежедневно, кроме выходных)	1,06	309 855,60
5	Мытье окон МОП	1	0,10	28 884,46
6	Мытье пола кабины лифта	249	0,13	39 135,33

		(ежедневно, кроме выходных)		
7	Очистка железобетонных урн с металлическим вкладышем от мусора	249 (ежедневно, кроме выходных)	0,05	13 675,08
8	Очистка контейнерной площадки от снега и наледи	10 (по мере необходимости)	0,02	5 073,40
9	Очистка территорий от уплотненного снега (пешеходные дорожки)	2 (по мере необходимости)	0,06	17 159,82
10	Очистка территорий (пешеходные дорожки) от наледи с предварительной обработкой хлоридами	1 (по мере необходимости)	0,24	70 335,87
11	Подметание территории (пешеходные дорожки) от свежевыпавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами	30 (по мере необходимости)	0,07	20 429,40
12	Подметание пешеходных дорожек (весна, лето, осень)	104 (два раза в неделю)	0,07	20 168,72
13	Полная уборка лестничных клеток	2	0,18	51 765,18
14	Посыпка территории песком	10 (по мере необходимости)	0,42	121 812,80
15	Промывка урн шлангом	1	0,00	66,37
16	Сдвигание свежевыпавшего снега с пешеходных дорожек	10 (по мере необходимости)	0,05	14 686,10
17	Уборка газонов от случайного мусора	30 (еженедельно)	0,02	5 457,90
18	Уборка контейнерных площадок	249 (ежедневно, кроме выходных)	0,18	51 567,90
19	Уборка приямков и отмосток	1	0,01	3 454,70
	Итого		5,13	1 492 330,93
	Осмотры			
1	Осмотр жилых и нежилых помещений	1	0,99	286 930,69
2	Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений	2 (весна, осень)	0,84	243 010,46
3	Осмотр наружных каменных конструкций	2 (весна, осень)	0,11	33 273,60
	Итого		1,94	563 214,75
	Лифты			
1	Содержание, техническое обслуживание и ремонт лифтов	12	2,90	843 391,92
	Итого		2,90	843 391,92
	Услуги по управлению			

1	Услуги по управлению (организация и проведение собраний собственников МКД, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по МКД).	12	2,50	727 062,00
2	Услуги паспортной службы и РКО (расчетно-кассового обслуживания)	12	1,02	296 641,32
	Итого		3,52	1 023 703,32
	Особые и специализированные работы			
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	12	1,60	465 319,68
2	Дезинсекция подвалов	1	0,07	20 224,80
3	Дератизация подвалов и мест общего пользования	2	0,19	53 757,52
4	Обслуживание сетей общедомового телевидения и проводного радиовещания	12	0,25	72 706,20
5	ОДН по нормативу	12	0,00	
6	Проверка дымоходов и вентканалов	1	0,17	50 000,00
7	Техническое обслуживание автоматизированной системы пожаротушения (АСПТ)	12	1,57	456 594,96
8	Техническое обслуживание АИТП (автоматизированного теплового пункта)	12	1,04	302 457,84
9	Техническое обслуживание ОДПУТ (общедомового прибора учета тепла)	12	0,90	261 742,32
	Итого		5,79	1 682 803,32
	Дополнительные доходы			
1	Обслуживание ЗУ (запорного устройства входных дверей)	12	0,23	66 000,00
	Итого		0,23	66 000,00
	ТБО и благоустройство территории			
1	Благоустройство	1	1,00	290 824,80
2	Организация накопления и вывоз твердых бытовых отходов	12	2,77	805 584,72
	Итого		3,77	1 096 409,52
	Итого по всем видам работ и услуг:	Тариф на содерж.о.и. -	32,68	9 504 154,46

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
между общим имуществом многоквартирного дома
и помещением Собственника

1. **По строительным конструкциям** - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение - обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции - Управляющая организация.
2. **По системе электроснабжения** — точкой подключения в электрощите считать вводной квартирный автомат. Магистральную разводку до точки подключения обслуживает Управляющая организация. Отходящие концы кабельной линии 0,22 кВ от вводного автомата на квартиру, установленного в электрощите и все последующее электрооборудование (автоматы в электрощите, прибор учета электроэнергии, розетки, выключатели и прочее), расположенное после этих точек - обслуживает Собственник.
3. **По системе горячего (при наличии) и холодного водоснабжения** — точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть (разводка по квартире от транзитного стояка) - обслуживает Собственник.
4. **По системе водоотведения** — точка присоединения считать тройник отвода от транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения - обслуживает Собственник.
5. **По системе теплоснабжения** (при наличии) - на первом резьбовом (сварном) соединении от общедомового стояка до отопительного прибора - обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть — обслуживает Собственник.
6. **По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ, домофон)** - точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном щите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном щите обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.

Управляющая организация:

Собственник:

Директор:

А.В. Ключев

ФИО

подпись

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, подлежащего обслуживанию в соответствии с договором*.				
жилого дома по адресу: пос. Мурино, пр. Авиаторов Балтики, 13				
1. Информация о МКД:				
Многоквартирный жилой дом		2016	г. постройки	состоит из:
18	этажей	5	жилых подъездов	
Площадь строения(кв.м):		2567,8	Периметр строения(м):	430,78
Высота строения (м)		46,49	Аварийный	нет
2. Конструктивные элементы:				
Кровля	Мягкая			
Чердачные помещения	есть			
Наружные стены **	Панельные стены / Панель с заводской отделкой			
Плиты перекрытий **	Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит			
Межпанельные швы (м)			9681,88	
Балконы	0	шт.	Лоджии	614 шт.
Отмостка	45,488	кв.м		
Лестнично-лифтовой узел (ЛЛУ) - лестницы, лестничные площадки				
Окна ЛЛУ и технических помещений			192	шт.
Внутренние стены**				
Действующие лифты			10	шт.
Действующие мусоропроводы			0	шт.
Почтовые ящики			633	шт.
Доски объявлений			10	шт.
Подвальные помещения			674,16	кв.м
3. Внутридомовые инженерные сети:***				
Центральное отопление:			есть	
Холодное водоснабжение:			есть	
Горячее водоснабжение:			есть	
Электроснабжение:			есть	
Водоотведение (К1 и К2):			есть	есть
Вентиляция и дымоотведение:			есть	
Газоснабжение:			нет	
Автоматическая система пожаротушения:			нет	
4. Состав прилегающей территории к многоквартирному жилому дому:				
Площадь газонов (кв.м)			505	
Площадь усовершенствованных покрытий (кв.м)			1709	
Территория подлежащая посыпке противогололёдными средствами (кв.м)			1709	
* При наличии соответствующих работ в перечне на текущий год.				
** Внутренняя отделка стен, полов, потолков квартир не является общим имуществом собственников МКД				
*** В соответствии с границами эксплуатационной ответственности				

Правила пожарной безопасности жилого многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Правила пожарной безопасности для жилых домов (далее - Правила) устанавливают основные требования пожарной безопасности для жилых домов, а также зданий, сооружений и помещений, и иных объектов, предназначенных для обслуживания жилищного фонда и являются обязательными для исполнения их собственниками имущества, лицами, полномочными владеть или распоряжаться имуществом, лицами, в установленном порядке назначенными ответственными за обеспечение пожарной безопасности, квартиросъемщиками, арендаторами и должностными лицами.

1.2. Собственники имущества, квартиросъемщики или арендаторы обязаны обеспечивать своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору и иных уполномоченных лиц.

1.3. Наниматели и собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

1.3.1. Соблюдать в зданиях и помещениях установленный настоящими правилами противопожарный режим.

1.3.2. Содержать в исправном состоянии электропроводку, газовые приборы и приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации.

1.3.3. Не допускать игр детей с огнем, а также самостоятельное использование ими пиротехнических изделий.

2. Содержание территории

2.1. На территории жилых домов запрещается:

проводить мойку и ремонт автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, устраивать свалки горючих отходов, разведение костров, сжигание отходов и тары, хранение тары с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также баллонов со сжатыми и сжиженными газами.

2.2. Не допускать хранения автотранспорта и иных средств передвижения на дворовых и внутриквартальных территориях вне отведенных для них мест, своевременно производить уборку этих мест;

2.3. Не допускается использовать противопожарные разрывы между зданиями под складирование, материалов, оборудования, для стоянки транспорта и строительства (установки) зданий и сооружений;

2.4. Дороги, подъезды, проезды и проходы к зданиям, подступы к стационарным пожарным лестницам должны быть всегда свободными;

3. Содержание нежилых этажей и помещений

3.1. При эксплуатации эвакуационных путей и выходов должно быть обеспечено соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности.

3.2. Двери на путях эвакуации должны открываться свободно и по направлению выхода из здания, за исключением дверей, открывание которых не нормируется требованиями нормативных документов по пожарной безопасности. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать людям, находящимся внутри здания (сооружения) возможность свободного их открывания изнутри без ключа.

3.3. Установку вторых входных дверей в квартиры в толще стены допускается производить в случае, если не уменьшается расчетная ширина лестничной площадки и не перекрывается выход из соседних квартир.

3.4. В нежилых этажах и помещениях запрещается:

3.4.1. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, а также фиксировать их в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре);

3.4.2. снимать доводчики или другие устройства самозакрывания дверей, доводчики должны быть отрегулированы и обеспечивать надежное закрытие дверей;

3.4.3. производить перепланировку объемно-планировочных решений эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности;

3.4.4. использовать чердаки, подвалы, цокольные и технические этажи, венткамеры, балконы, лоджии и другие технические помещения для организации производственных участков, а также хранения ЛВЖ, ГЖ, баллонов, в том числе запасных, с горючими газами (далее - ГГ), продукции, оборудования, мебели и других предметов;

3.4.5. загромождать проходы, выходы, коридоры, тамбуры, лестничные клетки, двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы мебелью, шкапами, оборудованием и различными материалами, а также забивать двери эвакуационных выходов, закрывать или заваривать люки на балконах и лоджиях и убирать предусмотренную проектом лестницу (для эвакуационного перехода) установленную на балконах и лоджиях;

3.4.6. применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации;

- 3.4.7. проводить уборку помещений с применением ЛВЖ (легко воспламеняющихся жидкостей) и ГЖ (горючих жидкостей), а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- 3.4.8. оставлять в ночное время неосвещенными лестничные клетки, коридоры общего пользования;
- 3.4.9. оставлять открытыми шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами;
- 3.4.10. устраивать в лестничных клетках и коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами, на лестничных площадках, в цокольном или подвальном этажах вещи, мебель, домашнюю утварь и т.п.
- 3.4.11. курить и пользоваться открытым огнем в местах общего пользования;
- 3.4.12. пользоваться газовыми плитами, примусами, керосиновыми и электробытовыми приборами на площадках лестниц и в коридорах общего пользования.

4. Требования пожарной безопасности к содержанию жилых помещений

- 4.1. В квартирах жилых домов запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы. Запрещается изменять функциональное назначение квартир, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования и при условии перевода жилого фонда в нежилой.
- 4.2. При новом строительстве, реконструкции, ремонте, покупке квартир, а также при обмене жилой площади жильцам рекомендуется оборудовать квартиры Автономными пожарными извещателями.
- 5. Порядок действий при пожаре
- 5.2. В случае возникновения пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т. п.) каждый гражданин обязан:
 - 5.2.1. немедленно сообщить об этом по телефону "01" в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию) и поставить в известность управляющую организацию сообщив на пульте диспетчера;
 - 5.2.2. принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.
 - 5.2.3. организовать встречу подразделений пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара;
 - 5.2.4. в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасение, используя для этого имеющиеся силы и средства;
 - 5.2.5. при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений здания.

Управляющая организация:

Собственник:

Директор:

А.В. Клюев

ФИО

подпись

Правила пользования электрооборудованием жилого многоквартирного дома

-Устройство защиты от коротких замыканий в квартирной электропроводке должно быть в исправном состоянии. Замена предохранителей самодельными проводниками, категорически запрещена. Изоляция электропроводки, электроприборов, предохранительных щитков, электроустановочных устройств, шнуров к радио- и видеоаппаратуре также должна быть исправной. Ее состояние необходимо периодически проверять и своевременно ремонтировать.

-Не допускается подвешивание электропроводки на гвоздях, металлических и деревянных предметах; перекручивание проводов; закладывание проводов и шнуров за батареи отопления, водопроводные и газовые трубы; подвешивание на электропроводку каких-либо предметов; вытягивание вилки из розетки за шнур, побелка и окрашивание проводов.

-Вбивать гвозди, дюбеля, костыли, пробивать отверстия и борозды в квартирах со скрытой проводкой под штукатуркой можно только после определения места прокладки электропроводки специальными приборами.

-Очистку ламп и осветительной арматуры от загрязнения и пыли нужно проводить при отключенном выключателе сухой тряпкой, стоя на токонепроводящей подставке.

-Ремонт электроприборов и аппаратуры, электроустановочных устройств можно проводить, лишь отключив их от электросети, а ремонт электропроводки — вывернув пробки (предохранители) или отключив автоматические выключатели.

-При включении светильников, работе с переносным электро-инструментом нельзя одновременно касаться батарей отопления, водопроводных труб и других заземленных конструкций. В ваннных комнатах, туалетах и других сырых помещениях не допускается установка выключателей, розеток, пользование включенными в сеть электронагревательными приборами, переносными светильниками, стиральными машинами, не имеющими специальной защиты.

-Опасность поражения электротоком может возникнуть при пользовании электроприборами с нарушенной изоляцией, электроплитками с открытой спиралью, самодельными печами, электронагревателями, а также при заполнении водой электрочайников и самоваров, включенных в электросеть, при использовании оголенных концов проводки без штепсельной вилки

Управляющая организация:

Собственник:

Директор:

А.В. Клюев

ФИО

подпись

Правила подачи показаний индивидуальных приборов учета и оплаты жилищно-коммунальных услуг

1. Показания индивидуальных приборов учета подаются в управляющую организацию ежемесячно (вне зависимости от проживания) **не позднее 25-ого** числа.
2. Показания, поданные после 25-ого числа, к учету не принимаются.
3. Начисления производятся в соответствии с действующим законодательством.
4. Форма квитка для подачи показаний:

ПРИМЕР

Проспект Авиаторов Балтики, дом 13 Квартира № 0 Иванов Иван Иванович			
ХВС (холодная вода)	ГВС (горячая вода)	Электроэнергия	
		День (под цифрой «1»)	Ночь (под цифрой «2»)
00023,423 (целое число, Черные цифры)	00017,452 (целое число, черные цифры)	0000154.5 (целое число до точки)	0000023.4 (целое число до точки)
Дата подачи:	Подпись:		

5. В квиток вписываются реальные показания прибора учета. Только целые числа, без показаний после запятой. Округление производить в сторону увеличения. Разницу показаний рассчитывает бухгалтерия.

6. Показания передаются в управляющую организацию тремя способами:

1. Лично, в приемное время;
2. Через почтовый ящик, находящийся в подъезде на первом этаже с надписью «Для показаний счетчиков»;
3. Через интернет на электронную почту: ipu@novoantropshino.ru с пометкой адреса МКД.

6. Управляющая организация выставляет квитанцию на оплату ЖКУ, предусмотренным в Договоре способом, к 5-му числу месяца, следующего за отчетным.

7. Собственник обязан оплатить выставленную квитанцию за ЖКУ не позднее 15-ого числа месяца следующего за отчетным.

8. Собственник ежемесячно контролирует (сверяет) сданные показания с начислениями в квитанции и своевременно сообщает бухгалтеру об ошибках в начислениях.

Управляющая организация:

Собственник:

Директор:

А.В. Клюев

ФИО

подпись