Договор № _____
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Ленинградская обл., Всеволожский р-он, Муринское городское поселение, г. Мурино,
Графская улица, д. 8.

г. Мурино «____» _____ 20___ года

_____,
(ФИО полностью)
являющийся собственником жилого (нежилого) помещения №_____, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, г. Мурино, ул. Графская, дом 8, действующий от своего имени на основании _____
_____
и/или представители Собственника, действующий на основании _____
_____
_____,
именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью ООО УК «Диал» (ООО УК «Диал»),** именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Федоровой Снежаны Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (далее – МКД), расположенного, по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, Муринское городское поселение, г. Мурино, Графская улица, д. 8, в форме очно-заочного голосования от «20» марта 2020 г. №1/Г-08-2020.

1.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в данном МКД.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

1.4. Настоящий Договор является смешанным и содержит в себе элементы различных видов договоров. Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительными каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе:

- Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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» (далее - Правила содержания общего имущества в МКД);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (далее - Стандарт раскрытия информации**);**
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов» - «Правила предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - Правила осуществления деятельности по управлению МКД).

1.6. Термины, определения и сокращения, используемые для целей настоящего Договора:

Общее имущество МКД - принадлежащее Собственникам помещения в многоквартирные дома на праве общей долевой Собственности:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- часть размежеванного (в том числе застроенного и непосредственно прилегающего к дому) земельного участка, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

Граница эксплуатационной ответственности - линия раздела сети инженерно-технического обеспечения и соответствующей внутридомовой системы инженерно-технического обеспечения по признаку обязанностей (ответственности), которая определяется по соглашению Сторон, как правило, это первое запорное устройство, или определяется по границе балансовой принадлежности;

Общее собрание собственников - собрание собственников помещений в МКД, орган управления данным домом, к компетенции которого могут быть отнесены вопросы, связанные с управлением МКД в соответствии с ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;

Содержание общего имущества - комплекс услуг по непрерывному и постоянному техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследовании общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием согласно требованиям технических регламентов;

Текущий ремонт общего имущества МКД - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем, входящих в состав общего имущества МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, осуществляемых в соответствии с требованиями технического регламента;

Уполномоченное лицо – собственник помещения МКД (в том числе председатель Совета МКД, член Совета МКД) наделенный, в соответствии с действующим законодательством РФ, полномочиями на взаимодействие с управляющей организацией.

Техническая документация МКД - комплект документов, включающих текстовые, расчетные, графические материалы, технические паспорта, акты, журналы и иные документы, которые составляются, восстанавливаются, ведутся и актуализируются в течение всего жизненного цикла МКД;

ТКО – твердые коммунальные отходы.

1.7. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права распоряжения общим имуществом Собственников помещений, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений МКД, исходя из его технического состояния, в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять следующую деятельность по управлению МКД: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.2. Собственник оплачивает выполненные работы и оказанные/предоставленные услуги Управляющей организации в соответствии с условиями настоящего Договора и действующими нормами законодательства Российской Федерации.

2.3. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 2 к Договору

2.4. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечислены в Приложении № 4 к Договору.

2.5. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерными системами и личным имуществом (помещением) Собственника по внутриквартирным инженерным системам и оборудованию установлены в Приложении № 3 к Договору.

2.6. Тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД указаны в приложении № 5 к Договору.

2.7. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Управляющей организации по адресу: а также на информационных стендах в МКД.

2.8. Местом исполнения настоящего Договора является МКД, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, Муринское городское поселение, г. Мурино, Графская улица, д. 8.в котором находится, принадлежащее Собственнику жилое (нежилое) помещение.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в целях, указанных в п. 1.2. Договора, путем выполнения требований, установленных федеральными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и субъекта РФ.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества МКД в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов на условиях настоящего договора.

3.1.3. Предоставлять Собственникам помещений в МКД, следующие коммунальные услуги:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) отведение сточных вод;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) обращение с ТКО

Предоставляемые услуги должны быть надлежащего качества, в необходимом объеме, и соответствовать с обязательных требований, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг:

3.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО договоры о приобретении коммунальных ресурсов, обеспечивающие Собственникам предоставление коммунальных услуг, указанных в пункте 3.1.3.

3.1.5. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества МКД.

3.1.6. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации в том числе на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.9. Обеспечить подготовку МКД, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обслуживание инженерных систем МКД (лифты, автоматическая противопожарная защита, видеонаблюдение, домофон, системы дымоудаления и подпора воздуха, индивидуальные тепловые пункты, распределительные устройства и т.п.), а также выполнять заявки Собственника помещения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в том числе обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других согласно действующих норм и правил законодательства РФ.

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу МКД и (или) имуществу и (или) помещению(ям) Собственника, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.12. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества МКД за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.13. Не допускать использования третьими лицами общего имущества МКД, без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.1.14. В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества МКД либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.1.15. Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества МКД либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением общего собрания собственников.

3.1.16. Ежегодно разрабатывать и представлять для утверждения Собственникам годовой план текущего ремонта общего имущества МКД, с указанием объемов текущего ремонта и расходов на его проведение.

Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения и стоимости дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома.

3.1.17. При необходимости ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.18. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением документов, полученных от застройщика, и предусмотренных Правилами содержания общего имущества в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению МКД.

3.1.19. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.20. Принимать от Собственников показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета через сеть Интернет, систему диспетчеризации потребления ресурсов, считывающей данные с приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета, и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.22. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.24. Совместно с представителями Совета МКД производить обход МКД на предмет обследования его состояния, но не более двух раз в год.

3.1.25. Совместно с представителями Совета МКД производить обход жилых и нежилых помещений на предмет проверки (снятия показаний) индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, но не более двух раз в год.

3.1.26. Предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия по форме, утвержденной нормативно-правовым актом органов исполнительных власти РФ.

3.1.27. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.28. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справок установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы в установленные законом сроки.

3.1.29. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.30. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.31. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику не передавать ее иным лицам, (в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.32. Осуществлять начисление и перерасчет платежей Собственников за жилищные и коммунальные услуги, печать и предоставление платежных документов, взыскание задолженности, ведение регистрационного учета с правом передачи перечисленных полномочий по договору третьим лицам, в том числе операторам по начислению платежей. Обеспечить выдачу Собственникам платежных документов (счетов-квитанций), не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.33. Принимать от Собственников оплату за выполненные работы, оказанные/предоставленные услуги Управляющей организацией.

3.1.34. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.35. Представлять на законных основаниях интересы Собственника/Собственников МКД в рамках исполнения обязательств по настоящему договору в правоохранительных органах и судебных инстанциях.

3.1.36. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся исполнения условий данного Договора.

В случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора и/или иных обращений, Управляющая организация, в срок, установленный действующим законодательством РФ, обязана рассмотреть жалобу, претензию или обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы, претензии или обращения.

3.2. **Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, проверку технического состояния приборов учета.

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом МКД, находящегося в помещениях Собственников.

3.2.4. Требовать допускать, в заранее согласованное с Собственником помещения время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества МКД, находящегося внутри помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, для локализации или ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Организовать доступ (проникновение) в помещение Собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и /или общего имущества МКД (авария на инженерных сетях, пожар и т.д.), в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в доме, представителя Управляющей организации, а также, сотрудника правоохранительных органов, приняв меры для уведомления Собственника помещения или контактного лица, указанного в п. 3.3.15 Договора, о возникновении опасности. Расходы Управляющей организации, понесенные для организации доступа, обязано возместить виновное лицо.

По факту доступа (проникновения) составляется акт, в котором указывается причина доступа (проникновения), произведенные работы, осмотры, повреждения, возникшие вследствие доступа (проникновения) и т.д., с указанием промежутков времени нахождения в помещении Собственника, мер по закрытию помещения. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых должен быть направлен Собственнику помещения, либо его уполномоченному представителю, либо арендатору, другой экземпляр остаётся в Управляющей организации.

3.2.6. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, за предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды), уплаты неустоек (пеней), если в соответствии с действующим законодательством не установлен иной порядок.

3.2.7. Требовать от Собственника помещения, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.2.8. Взыскивать с Собственников МКД сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг

3.2.10. Быть инициатором и принимать участие в общих собраниях собственников, порядок проведения которых определен ЖК РФ.

3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

3.2.12. Размещать социальную информацию на оборотной стороне квитанции, ежемесячно доставляемой Собственникам.

3.2.13. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет по отдельным дополнительным (разовым) договорам.

3.2.14. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы в целях содержания и текущего ремонта общего имущества МКД, не вошедшие в перечень услуг и работ, указанных в приложении № 4 к Договору**.**

3.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

3.3. **Собственник обязан:**

3.3.1. Использовать помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания МКД и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.

3.3.2. При обнаружении неисправностей в помещении, немедленно принять возможные меры по их устранению. В необходимых случаях сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным ею организациям. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным ею организациям.

3.3.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией.

3.3.4. Не сбрасывать в систему водоотведения мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод (при его функционировании).

3.3.5. Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами, а также:

- не курить на переходных балконах и в помещениях, входящих в состав общего имущества МКД;
- не устанавливать самодельные предохранительные устройства;
- не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы;
- не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 в будние дни, с 22 до 10 часов в выходные и нерабочие праздничные дни (ремонтные работы производить только в период с 10.00. до 20.00), во все дни соблюдать тихий час в период с 13.00 до 15.00

3.3.6. Собственнику не разрешается самовольно осуществлять работы по переустройству и перепланировке мест общего пользования, а также общего имущества МКД, без решения общего собрания собственников.

3.3.7. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги, вносить плату за дополнительные работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, не вошедшие в перечень услуг и работ, указанных в приложении № 4 к Договору.

3.3.8. Участвовать в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, охранительной инфраструктуры, вывозу крупногабаритного мусора и других услуг и работ, путем внесения целевых платежей, утверждённых решением общего собрания собственников, рассчитанных Управляющей организацией в соответствии с рыночной стоимостью.

3.3.9. При проведении в помещении Собственника ремонтных и строительных работ, Собственник обязан оплатить вывоз строительного мусора.

Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу коммунальных отходов. Мероприятия по вывозу строительного мусора выполняет лицо, которое производит строительный мусор, если иной порядок вывоза строительного мусора не предусмотрен решением общего собрания собственников, либо соглашением между Собственником и Управляющей организацией, которые основаны на возмещении Собственником расходов по вывозу строительного мусора.

3.3.10. Обеспечивать за свой счет:

1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности;

2) уборку снега и наледей с оконных и витражных конструкций, с террас;

3) уборку снега и наледей эксплуатируемой кровли, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в собственности Собственника;

4) уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в помещение Собственника (для нежилых помещений).

5) проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае, если электромонтажные работы проводились силами Собственника и вне состава основного проекта.3.3.11. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца.

При не предоставлении показаний индивидуальных приборов учета, объем коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если отсутствуют сведения о среднем расходе за три предыдущих месяца.

3.3.12. Собственник нежилого помещения обязан заключать самостоятельно договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, и предоставлять копию указанного договора со всеми приложениями в адрес Управляющей организации.

3.3.13. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на помещение или до прекращения действия данного договора в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.3.14. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.15. Соблюдать следующие требования:

а) не подключать не санкционированно оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

б) не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в жилом помещении Собственника будет поддерживаться температура воздуха ниже 12^0С;

в) не производить перенос инженерных сетей;

г) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;

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

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

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

з) не демонтировать и/или не отключать самовольно обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД;

и) не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД;

к) не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

л) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

м) 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;

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

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

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

р) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

3.3.16. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

в) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.17. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт МКД и находящегося в нем общего имущества МКД; для осмотра в установленных законом случаях технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в ней; для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям, общему имуществу МКД, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема; иных мероприятий в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.18. Собственник обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок

без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества МКД без решения общего собрания Собственников помещений. Собственник самостоятельно несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию внутриквартирного оборудования, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание данного оборудования в надлежащем состоянии. Ответственность за вред, причиненный Собственнику и/или третьим лицам вследствие несоблюдения технических требований, несет Собственник.

3.3.19. При вселении в приобретенное жилое помещение, при начале эксплуатации приобретенного помещения, обязан обратиться в Управляющую организацию и предоставить следующие документы:

- копию документа, подтверждающего право Собственности на помещение;
- копию паспорта/уставных документов.

3.3.20. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На получение услуг установленного качества, оказываемых Управляющей организацией или организациями, привлеченными Управляющей организацией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания МКД.

3.4.2. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору управления МКД в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

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

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

3.4.6. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией пеней.

3.4.7. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

3.4.8. Требовать от работников Управляющей организации или её представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением МКД.

3.4.9. По всем спорным вопросам, возникающим у Собственников в отношениях с представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2.11. Быть инициатором и принимать участие в общих собраниях Собственников МКД.

3.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник оплачивает работы и услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлению коммунальных услуг, предоставлению прочих услуг на основании выставленных Управляющей организацией счетов, с момента принятия помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче помещения.

4.2. Размер платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД для Собственников помещений устанавливается в размере, утвержденном на общем собрании собственников за один квадратный метр занимаемого жилого (нежилого) помещения в месяц.

4.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее - регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.4. Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Плата вносится в течение 10 банковских дней с даты выпуска платежного документа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в размере, указанном в платежном документе. За несвоевременную оплату Управляющая организация начисляет пени Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Сумма платы по настоящему Договору и номер счета, на который вносятся платежи, указываются Управляющей организацией в выставленном Собственнику счете-квитанции, который

выставляется до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. По истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания Собственников цен на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД цены за указанные виды работ и услуг ежегодно устанавливаются методом индексирования данных цен в соответствии с изменением с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с основными положениями определения индекса потребительских цен.

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

4.8. Стороны договорились о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества МКД, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.9. Неиспользование Собственником помещения не является основанием для невнесения платы Управляющей организации за выполненные работы и оказанные/ предоставленные услуги.

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

4.11. В случае прекращения или расторжения Договора по любым основаниям, фактически выполненные работы, оказанные/предоставленные услуги Управляющей организации, по настоящему Договору в период его действия, подтвержденные документально и признанные Собственником целесообразными и обоснованными в целях исполнения настоящего Договора, должны быть оплачены вне зависимости от факта прекращения, расторжения Договора. Управляющая организация имеет право на взыскание с Собственника задолженности за период до расторжения.

4.12. При отсутствии в платежном документе сведений, позволяющих отнести платеж на конкретный период, или отсутствии сведений о виде платежа (задолженность определенного месяца, оплата текущего платежа, сумма пени, авансовый платеж и пр.), поступившая сумма засчитывается в оплату ранее возникшей задолженности, а при отсутствии задолженности - считается авансовым платежом. При разнесении платежей в счет погашения ранее возникшей задолженности, в первую очередь закрываются суммы задолженности с более ранней датой возникновения. Сумма расчетной пени выводится ежемесячно в квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.13. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Управляющей организации Собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником помещений стоимости выполненных непредвиденных неотложных работ соразмерно его доле в общем имуществе МКД, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня работ и услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе объявления за 30 дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- наступления обстоятельств непреодолимой силы (война, военные действия, забастовки, эпидемии, землетрясения, наводнения, ураганный ветер и другие форс-мажорные события) прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависимо от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный по ее вине общему имуществу МКД, в том числе имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ;

5.3.2. За вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ и только при наличии вины Управляющей организации.

5.3.3. За действия своих представителей.

5.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения договора.

5.5. Управляющая организация не несет ответственность:

5.5.1. За действия третьих лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

5.5.2. За снижение объема или качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций, застройщика, третьих лиц. При недопоставке услуг по вине ресурсоснабжающих организаций и при оформлении с ними документации по проведению перерасчета, Управляющая организация обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Собственника за соответствующий период.

5.5.3. За убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в МКД не были приняты общим собранием Собственников (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам информации в соответствии с пунктом 3.1.16. настоящего Договора.

5.5.4. За снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника при ненадлежащем исполнении им обязанностей по настоящему Договору.

5.6. Собственник несет ответственность:

5.6.1. За неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ;

5.6.2. За несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории.

5.6.3. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими помещение, вреда общему имуществу МКД и (или) имуществу иных Собственников помещений, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а также несет ответственность перед другими Собственниками по причиненным убыткам.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

6.2. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- принятия общим собранием собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания; с сохранением за Собственниками обязанности оплатить Управляющей организации, фактически понесенные расходы;

- систематических нарушений Управляющей организацией условий настоящего Договора, подтвержденных, подписанными актами нарушения условий Договора.

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

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

6.5. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами в соответствии с их полномочиями.

7.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества МКД, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. 7.3-7.6 настоящего раздела Договора;

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

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

7.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и нанимателя, общему имуществу МКД. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником и нанимателем за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника подрядной организации, свидетелей (членов совета МКД, соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника; описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника)

7.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, членов совета МКД, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7.8. Приемка Собственниками выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией осуществляется в следующем порядке:

7.8.1. Приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг, включенных в Приложение № 4 к настоящему Договору, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным лицом или председателем совета МКД при его избрании, который в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ) обязано приступить к приемке выполненных работ.

7.8.2. Оказание услуг подтверждается ежемесячно, с учетом наличия или отсутствия претензий Собственников по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего месяца, по состоянию на последний день месяца.

7.8.3. Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, подписанными Управляющей организацией и представителем Совета МКД (в случае его избрания), принимающим работы, оформленными по форме, утвержденной нормативно-правовым актом органов

исполнительной власти РФ, путем подписания указанного акта в офисе Управляющей организации в период с 5 по 10 число месяца, следующего за отчетным периодом.

7.8.4. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в установленные сроки, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками.

7.8.5. Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением Управляющей организацией акта выполненных непредвиденных работ (наряд- задания), подписываемого уполномоченным лицом, принимающим такие работы, с указанием их фактической стоимости.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента принятия решения Собственниками об утверждении и заключении настоящего договора.

8.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам. Указанные переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту исполнения Договора, указанном в п. 2.8. настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в реестре Собственников помещений, подписавших Договор, со всеми приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1 к настоящему Договору).

9.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного представителя Собственников (председателя Совета МКД), второй - у Управляющей организации. По просьбе обратившегося Собственника Управляющая организация выдает ему заверенную копию договора.

9.5. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только в части проставления в Приложении № 1 к настоящему договору, подписей Собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

9.6. Все уведомления и информация по настоящему Договору, направленная Управляющей организацией путем размещения сообщений на информационных стендах в подъезде МКД, считается полученной Собственниками помещений в МКД.

При этом факт размещения указанной информации на вышеуказанных информационных стендах, удостоверяется председателем Совета МКД (уполномоченным лицом) письменно путем проставления собственноручной подписи на контрольных экземплярах сообщений, подлежащих передаче для архивного хранения.

9.7. В случае принятия собственниками помещений решения о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, положения настоящего договора в части предоставления коммунальных услуг собственникам помещений МКД, утрачивают свою силу с момента заключения собственниками вышеуказанных договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

9.8. Согласие на обработку персональных данных.

Собственники, указанные в Приложении № 1 к Договору, настоящим дают согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем пункте.

9.8.1. Собственники дают согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам для взыскания задолженности), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-

ФЗ «О персональных данных», с целью исполнения настоящего Договора;

9.8.2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие:

- фамилия, имя, отчество;
- адрес регистрации и фактического проживания;
- место рождения; дата, месяц и год рождения;
- гражданство;
- ксерокопия документа, удостоверяющего личность;
- номер мобильного телефона;
- адрес электронной почты;
- иная информация, содержащаяся в документах, предоставленных Собственником помещения (персональные данные).

9.8.3. Настоящее согласие на обработку персональных данных Собственников действует на время действия обязательств по Договору.

9.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - реестр Собственников помещений, подписавших Договор со всеми приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора.

Приложение № 2 – состав общего имущества МКД и его техническое состояние в пределах границ эксплуатационной ответственности;

Приложение № 3 - акт разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерными системами и личным имуществом (помещением) Собственника по внутриквартирным инженерным системам и оборудованию;

Приложение № 4 – перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

Приложение № 5 - тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: **ООО УК "Диал"**	**Собственники**
ИНН: 7842120118 КПП: 781301001 ОГРН: 1167847416076 ОКПО: 05306620 Юридический адрес: 197110, Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 8, к. 2, литер А, пом. 53-Н, Р.М. 6 Расчетный счет: 40702810032000003573 в АО «Альфа-банк» Корреспондентский счет: 30101810600000000786 БИК 044030786 Генеральный директор: Федорова Снежана Викторовна Электронная почта: info@uk-dial.ru Сайт: www.uk-dial.su Контактный телефон – (812) 677-62-56 **Генеральный директор** **_____/С.В Федорова/**	ФИО _____ Паспорт: _____ _____ _____ _____ Зарегистрирован: _____ _____ Фактическое проживание: _____ _____ подпись _____

М.П.

Приложение № 1 к Договору
от «____» _____20__г.
№_____

РЕЕСТР

Собственников помещений (их представители), подписавших Договор со всеми приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора

№ п/п	ФИО	№ помещения	S помещения, кв. м	Доля	Документ, удостоверяющий право собственности помещением	Документ удостоверяющий личность (серия, номер, когда и кем выдан)	Контактные данные (e-mail, тел.)	Подпись
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Приложение № 2 к Договору
от «____» _____20__г.
№_____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И ЕГО ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТИЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Адрес многоквартирного дома	Ленинградская обл., Всеволожский р-он, Муринское городское поселение, г. Мурино, Графская улица, д. 8.
Серия, тип постройки	Индивидуальный проект
Год постройки	2017
Этажность, этажей	15-18 (в том числе 1 подземный этаж)
Количество подъездов, шт.	3
Количество квартир, шт.	459
Общая площадь многоквартирного дома, кв. м	28891
Общая площадь нежилых помещений, кв. м	8554,3

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Параметры		Характеристика	Состояние (согласно последнему акту осмотра на момент заключения договора)
		Количество, шт.	Объем		
1	2	3	4	5	6
1.	**Помещения общего пользования, с конструктивными элементами**				
1.1.	Лестничные клетки	--	*3710,0*		*Удовлетворительное*
1.2.	Необорудованная часть	--	*2265,2*		*Удовлетворительное*
2.	**Лифтовые и иные шахты**				
2.1.	Лифтовые шахты	*6*	--	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.	**Технологические помещения**				
3.1.	Водомерный узел	*1*	*27,0 кв. м*		*Удовлетворительное*
3.2.	Машинное помещение лифтов	*3*	*57,7 кв. м*		*Удовлетворительное*
3.3.	Индивидуальный тепловой пункт	*1*	*33,6 кв. м*		*Удовлетворительное*
3.4.	Насосная	*1*	*29,8 кв. м*		*Удовлетворительное*
3.6.	Мусоросборная камера	*3*	*14,9 кв. м*		*Удовлетворительное*
3.7.	Техническое помещение	*3*	*24,1 кв. м*		*Удовлетворительное*
3.8.	Электрощитовая	*1*	*13,3 кв. м*		*Удовлетворительное*
3.9.	Помещение уборочного инвентаря	*1*	*7,4 кв. м*		*Удовлетворительное*
3.10.	Помещение ввода кабелей	*1*	*13,2 кв. м*		*Удовлетворительное*
4.	**Крыши, в том числе над пристроем**				
4.1.	Кровля		*плоская, из наплавляемых рулонных материалов*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
5.	**Фундаменты**		*монолитный ж/б*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
6.	**Несущие стены, фасад**				
6.1.	Фасад			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
6.2.	Несущие стены		*Монолитный ж/б, кирпич, газобетон*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
7.	**Плиты перекрытия, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие конструкции**		*монолитный ж/б*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
8.	**Двери помещений общего**			*В соответствии с проектной*	*Удовлетворительное*

	пользования			*документацией*	
9.	**Входные группы**	3	--	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
10.	**Окна мест общего пользования**		*Однокамерные и двухкамерные стеклопакеты*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
11.	**Лифты и лифтовое оборудование**	*6*	--	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
12.	**Мусоропровод**	*нет*	--	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
13.	**Водосточные желоба/водосточные трубы**			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
14.	**Вентиляция**			*Естественная*	*Удовлетворительное*
15.	**Система электроснабжения**				
15.1.	Сети электроснабжения, состоящие из кабельных трасс, вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
16.	**Система теплоснабжения**				
16.1.	Трубопроводы сети теплоснабжения, стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, коллективные (общедомовых) приборы учета тепловой энергии, а также другое оборудование, расположенное на этих сетях			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
17.	**Системы водоснабжения**				
17.1.	Сети ХВС состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
17.2.	Сети ГВС состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*

	стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях				
18.	**Система водоотведения**			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
19.	**Система пожарной безопасности**			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
20.	**Земельный участок**			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
21.	**Малые архитектурные формы и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и обслуживания МКД**			*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*

Управляющая организация:
ООО УК "Диал"

Генеральный директор

_____ / С.В. Федорова/

Собственники

В соответствии с Приложением № 1
к настоящему Договору

Приложение № 3 к Договору
от «____» _____20__г.
№_____

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности между общедомовыми инженерными системами и инженерными системами, расположенными в жилых (нежилых) помещениях, принадлежащих Собственнику

~~*(границы могут меняться в зависимости от МКД)*~~

Точкой разграничения общего имущества и собственности владельцев жилого (нежилого) помещения является **точка отвода инженерных систем**. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

1. Границей ответственности по системе электроснабжения являются точки присоединения жил отходящего электрического кабеля (фазная (L), нулевая (N) и заземляющая (PE) к клеммам автоматического выключателя защиты, расположенного в этажном щите.

Отходящий электрический кабель от этажного электрического щита до квартирного электрического щита, электрооборудование квартирного электрического щита, электроразводку внутри жилого (нежилого) помещения обслуживает Собственник.

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

2. Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению является точка резьбового соединения до запорного шарового крана на стояке ХВС и ГВС.

Эксплуатационную ответственностьдо точки резьбового соединения несет Управляющая организация.

Эксплуатационную ответственность от первого резьбового соединения запорного шарового крана, который находится в помещении, несет Собственник.

Всю водопроводную разводку от первого резьбового соединения запорного шарового крана, который находится в жилом (нежилом) помещении Собственника, обслуживает Собственник. Счетчики холодного и горячего водоснабжения, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника. Собственник отвечает за соблюдение сроков поверки счетчиков.

3. Границей ответственности по канализации является точка (точки присоединения, при наличии двух санузлов) присоединения внутриквартирного канализационного трубопровода к раструбу тройника домовой системы водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого (нежилого) помещения, а также санитарно – технические приборы (унитаз, умывальник, смесители) обслуживает Собственник.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

4. Границей ответственности по теплоснабжению является точка резьбового соединения до запорного шарового крана, который находится в коллекторной.

Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения в коллекторной несет Управляющая организация.

Эксплуатационную ответственность от первого резьбового соединения запорного шарового крана, который находится в коллекторной, несет Собственник.

Систему теплоснабжения жилого (нежилого) помещения включая трубопроводы (подающие и обратные) от резьбового соединения после шарового крана в коллекторной до радиаторов отопления в жилом (нежилом) помещении обслуживает Собственник. Отопительные приборы (радиаторы отопления) и квартирный счетчик тепловой энергии находятся на балансе Собственника.

5. Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ) являются клеммы вводного кабеля, идущего из жилого (нежилого) помещения Собственника к магистральной линии связи на этаже. Абонентское устройство, установленное внутри жилого (нежилого) помещения, обслуживает Собственник. Подводку к абонентскому устройству от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

6. Границей ответственности по телевещанию является точка присоединения F-коннектора, отходящего в жилое (нежилое) помещение TV-кабеля от соединительной клеммой колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки. Отходящий TV-кабель к жилому (нежилому) помещению и вся телевизионная разводка внутри жилого (нежилого) помещения обслуживается Собственником. Стояковый TV-кабель и разветвитель обслуживается Управляющей организацией.

7. Границей ответственности по радиовещанию являются клеммы вводного кабеля, идущего из жилого (нежилого) помещения Собственника к магистральной линии связи на этаже. Радио розетку, установленную внутри

жилого (нежилого) помещения, обслуживает Собственник. Подводку к радио розетке от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

8. Границей ответственности по системе автоматической противопожарной защиты (АППЗ) является точка пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной линии к противопожарным датчикам, находящимся внутри жилого (нежилого) помещения. Кабельная линия от ввода в жилое (нежилое) помещение к противопожарным датчикам и сами датчики, находящиеся в жилом (нежилом) помещении, обслуживаются Собственником. Остальные элементы системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ) обслуживает Управляющая организация.

Управляющая организация: **ООО УК "Диал"**	**Собственники**
Генеральный директор	В соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору
_____ / С.В. Федорова/	

Приложение № 4 к Договору
от «____» _____20__г.
№_____

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	2	3
1.	**РАБОТЫ И УСЛУГИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ В РАМКАХ МИНИМАЛЬНОГО ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД:**	
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	
1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов	
1.15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	
1.16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	
1.17	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
1.18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	
1.19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	
1.20.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года	

1.21.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
1.22.	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов	
1.23.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
1.24.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	
1.25.	Услуги по управлению МКД	

Управляющая организация:
ООО УК "Диал"

Генеральный директор

_____ / С.В. Федорова/

М.П.

Собственники

В соответствии с Приложением № 1
к настоящему Договору

Приложение № 5 к Договору
от «____» _____20__г.
№_____

Тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД

№ п/п	Услуга	Размер платы
1.	**Для собственников помещений в МКД**	**руб./м^2**
1.1	Управление многоквартирным домом	3,50
1.2	Содержание общего имущества	6,76
1.3	Уборока лестничных клеток	4,07
1.4	Содержание придомовой территории	3,54
1.5	Текущий ремонт жилья	3,62
1.6	Вывоз ТБО	
1.7	Содержание и ТО лифтов	3,43
1.8	Обслуживание систем домофонизации	0,97
1.9	Обслуживание систем охранного телевидения	0,32
1.10	Эксплуатация ПУ	0,90
1.11	Обслуживание системы АППЗ	1,21
1.12	Обслуживание АИТП	1,27
1.13	Диспетчеризация	3,57
1.14	Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества	в соответствии с Приказами Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области
	Водоотведение	
	ГВС (тепловая энергия)	
	ГВС (теплоноситель)	
	ХВС	
	Электроэнергия	
1.15	Радиовещание	по тарифу, указанному в договоре с поставщиком услуг
1.16	Телевидение	

Управляющая организация:
ООО УК "Диал"

Генеральный директор

_____ /С.В. Федорова/

М.П.

Собственники
В соответствии с Приложением № 1
к настоящему Договору