ДОГОВОР
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Мурино, Всеволожский район «__» _____ 2018 года

_____,
(ФИО полностью)

являющийся владельцем жилого (нежилого) помещения №_____ в доме по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, п. Мурино, **Воронцовский бульвар, дом 18** именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Диал», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Кочетковой Татьяны Михайловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «МКД»), по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, п. Мурино, **Воронцовский бульвар, дом 18, кв. ____, площадь _____ кв. м.,** а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации.

Права «Собственника» на Помещение подтверждены документами:

_____
(реквизиты акта приема-передачи помещения, договора, свидетельства о гос. регистрации права

1.1. Управление МКД включает в себя **услуги, состав и перечень** которых согласован Сторонами в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

1.2. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по управлению МКД.

1.3. **Состав общего имущества МКД** (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого осуществляется управление Управляющей организацией, приведен **в Приложении № 1** к настоящему Договору.

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

1.5 **Границы ответственности** Управляющей организации по обслуживанию общего имущества МКД устанавливаются **в Приложении № 2** к настоящему Договору.

1.6. Состав работ по содержанию общего имущества МКД, Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания имущества в МКД утверждены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290.

1.7. 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 недействительным каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

1.8. **Плата Собственника за услуги** Управляющей организации приведена **в Приложении № 3** к настоящему Договору.

2. Ввзаимоотношения сторон.

2.1. **Эксплуатация помещения, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества**

2.1.1. Собственник при вселении в приобретенное жилое помещение, при начале эксплуатации приобретенного нежилого помещения обязан обратиться в Управляющую организацию и предоставить следующие документы:
- Копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- Копию паспорта/уставных документов.

2.1.2. На основании представленных документов, Управляющая организация открывает лицевой счет, составляет совместно с Собственником Акт приемки-передачи имущества (ключи от квартиры и иное имущество) и Акт опломбировки приборов учета.

2.1.3. Собственник помещения 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.

2.1.4. Собственник в момент вселения предоставляет в Управляющую организацию списки допускаемых в Помещение граждан на период производства ремонтно-отделочных работ за своей подписью при этом не допускается загромождение мест общего пользования строительным и другим мусором в целях гигиенической и пожарной безопасности. В случае нарушения данного требования Собственник помещения несет расходы по удалению такого мусора и посторонних предметов.

2.1.5. Собственник помещения обязан использовать сантехническое, электротехническое оборудование и отделочные материалы, соответствующие государственным стандартам РФ, имеющие официальную сертификацию, официальную гарантию, а электротехническое оборудование, по возможности, иметь высокий класс энергоэффективности.

2.1.6. Собственник вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и технику мощностью, превышающей технические возможности квартиры или внутридомовой сети, изменять отопительное оборудование, регулирующую и запорную арматуру только с предварительного письменного согласия Управляющей организации и при условии наличия проектной документации и необходимых расчетов и согласований.

2.1.7. 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.

2.1.8. Управляющая организация производит демонтаж незаконно размещенных: оборудования, проводов, технических устройств, конструкций и другого навесного оборудования, размещенных на общем имуществе МКД, с последующим предъявлением возмещения расходов по демонтажу к нарушителям.

2.2. **Порядок проведения общего собрания собственников МКД**

2.2.1. Общее собрание собственников помещений в МКД (далее по тексту - «ОСС») является органом управления МКД. ОСС может быть собрано по вопросам повестки дня, обозначенной в соответствии с компетенцией ОСС, установленной ЖК РФ.

2.2.2. Уведомление собственников МКД о проведении ОСС, производится по выбору Управляющей организацией любым из указанных ниже способов:

- размещение уведомления на доске объявлений в каждом подъезде МКД;
- размещение уведомления на сайте Управляющей организации www.uk_dial.ru;
- направление уведомления на адрес электронной почты, указанной Собственником в реквизитах к Договору;
- размещение уведомления в личном кабинете Собственника открытом в порядке, предусмотренном настоящим Договором;
- с использованием системы ГИС ЖКХ или иного программного продукта системы «on-line» голосования.

2.2.3. Решение собственника может быть выражено:

- заполнением решения собственника в письменном виде;
- направлением решения собственника в виде скан-копии на электронный адрес Управляющей организации, с электронного адреса Собственника, указанного в реквизитах к Договору;
- заполнением решения через личный кабинет Собственника, открытом в порядке, предусмотренном Договором;
- с использованием системы ГИС ЖКХ или иного программного продукта системы «on-line» голосования.

2.2.4. Подсчет голосов производится комиссией в составе представителя Управляющей организации и/или одного, двух собственников помещений. Подсчет голосов вправе произвести председатель и секретарь общего собрания собственников МКД.

2.2.5. Решения общего собрания собственников помещений доводятся до Собственников в течение 10 дней с момента окончания проведения собрания одним из перечисленных способов:

- путем размещения на доске объявлений в подъездах МКД;
- путем направления на адрес электронной почты Собственника;
- путем размещения в личном кабинете Собственника, открытом в порядке, предусмотренном Договором;

- путем размещения на сайте Управляющей организации www.uk_dial.ru.

2.2.4. Использование общего имущества МКД.

2.2.4.1. Передача в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы.

2.2.4.1.1. На основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в порядке п.2.2. настоящего договора, Собственник, либо избранный Совет дома, вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы и информационных вывесок, часть общего имущества МКД.

2.2.4.1.2. Для передачи в безвозмездное и возмездное пользование общего имущества МКД регистрации в регистрирующих органах не требуется.

2.2.4.1.3. Управляющая организация вправе передать часть общего имущества МКД под размещение рекламы только после предоставления разрешения от органов местного самоуправления.

2.2.4.1.4. Размещение на общем имуществе многоквартирного дома элементов и конструкций с указанием логотипа, товарного знака, знака обслуживания, либо информации рекламного характера производится на основании решения общего собрания собственников помещений, с соблюдением установленного порядка для размещения рекламных конструкций.

2.2.4.1.5. Управляющая организация производит демонтаж незаконно размещенных вывесок, рекламных конструкций, и другого навесного оборудования, размещенных на общем имуществе МКД, с последующим предъявлением возмещения расходов по демонтажу к нарушителям.

2.2.4.1.6. Доход, полученный от передачи в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы и информационных вывесок, общего имущества, зачисляется в статью расходов «Текущий ремонт».

2.2.5. Энергосбережение, установка приборов учета.

2.2.5.1. Управляющая организация не менее чем раз в год направляет Собственнику помещения предложения о повышении энергоэффективности МКД, помещения, принадлежащего Собственнику.

2.2.5.2. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета устанавливаются на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии с п.2.2. настоящего Договора, за счет средств собственников помещений МКД. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета после их установки и подписания Акта выполненных работ переходят в общее имущество МКД.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в 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.

3.1.2. Предоставлять Собственникам (нанимателям и арендаторам при наличии) помещений в Многоквартирном доме, коммунальные услуги надлежащего качества, согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение N 3 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление

3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение следующими коммунальными ресурсами: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение на общедомовые нужды, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, предусмотренных действующим законодательством и на условиях настоящего Договора.

3.1.4. 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 законодательством.

3.1.5. Обеспечить подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обслуживание инженерных систем МКД (лифты, АППЗ, системы дымоудаления и подпора воздуха, ИТП, ГРЩ и т.п.), вывоз ТБО.
3.1.7. Принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов оплату за услуги и работы, оказанные Управляющей организацией.
3.1.8. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений.
3.1.9. Предоставлять отчет о деятельности Управляющей компании в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ N 731 от 23 сентября 2010 г.
3.1.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет по отдельным дополнительным (разовым) договорам.
3.1.11. Представлять на законных основаниях интересы Собственника/Собственников МКД в рамках исполнения обязательств по настоящему договору.

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. Взыскивать с собственников МКД сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.
3.2.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды), уплаты неустоек (пеней), если в соответствии с действующим законодательством не установлен иной порядок.
3.2.4. Осуществлять контроль (в том числе внеплановый) состояния инженерных сетей и оборудования, установленного внутри Помещения собственника для:
– осмотра технического состояния инженерных сетей, расположенных внутри Помещения;
– для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг;
– для локализации или ликвидации аварий - в любое время.
3.2.5. Осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуального прибора учета, проверку технического состояния приборов учета.
3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, подачу в Помещение коммунальных услуг.
3.2.7. Изменять тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, вывоз и утилизацию ТБО, содержание и ремонт системы АППЗ, эксплуатацию коллективных приборов учета, исключительно в случаях, предусмотренных законодательством, а также не чаще одного раза в год на величину инфляции, установленной Петростатом.

Размер платы и виды предоставляемых работ (услуг) корректируются Управляющей организацией в следующих случая:
- при изменении тарифов организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также организациями, оказывающими иные услуги собственникам помещений с многоквартирном доме;
- при увеличении тарифов на услуги в соответствии с нормативными актами Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ;
- при изменении законодательства РФ.

3.2.8. На основании договора безвозмездного пользования, а также решения общего собрания собственников помещений, безвозмездно использовать технологические помещения МКД для исполнения настоящего Договора согласно назначению этих помещений, если иные особенности использования этих Помещений не урегулированы решением общего собрания собственников помещений МКД.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания Дома 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 им Организациям.

При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным им 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 канализации 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;
- не курить на переходных балконах и в помещениях, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
- 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 (ремонтные работы производить только в период с 8.00. до 20.00)

3.3.6. Собственнику **запрещается** осуществлять работы по переустройству и перепланировке мест общего пользования, а также общего имущества многоквартирного дома.

3.3.7.Допускать по согласованию с Собственником в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей организации или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, инженерных сетей, при наличии возможных неисправностей в целях устранения.

3.3.8. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги, вносить плату за дополнительные работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.3.9. 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, рассчитанных Управляющей организацией в соответствии с рыночной стоимостью.

3.3.10. При проведении в Помещении ремонтных и строительных работ оплатить вывоз строительного мусора.

Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу бытовых 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.

3.3.11. 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 конструкций (подоконников);

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 (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.

3.3.12. 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.

3.3.13. В случае наличия заключенного между Собственником Помещения и РСО договора на поставку

электроэнергии, либо другого коммунального ресурса, Собственник указанного Помещения обязан предоставить копию указанного договора со всеми приложениями в адрес Управляющей компании.
3.3.14. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на помещение или до прекращения действия данного договора в соответствии с положениями настоящего Договора.
3.3.15. При переходе права собственности, его части, доли, Собственник предупреждает нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по настоящему Договору и об этих изменениях письменно предупреждает Управляющую организацию.

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.
3.2.7. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору управления МКД путем:
- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
Стороны договорились о том, что мероприятия по контролю за деятельностью Управляющей организации проводятся по усмотрению Собственников, но не реже 1 раза в год.
3.2.8 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Порядок расчетов

4.1. Собственник оплачивает работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг, предоставлению прочих услуг на основании выставленных Управляющей компанией счетов, с момента принятия Помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче.
4.2. 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.
4.3. Сумма платы по настоящему договору может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке с уведомлением Собственников по следующим причинам и на следующую величину:
-на величину изменения тарифов на коммунальные ресурсы, согласно распоряжениям государственных органов;
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.
4.4. Стороны по настоящему договору договорились оплату коммунальных услуг за отопление и водоотведение, предоставляемые на общедомовые нужды, распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения, наряду с другими видами коммунальных услуг на общедомовые нужды.
4.5. Стороны по настоящему договору договорились в части оплаты коммунальных услуг, что в случае превышения объема коммунальных услуг, распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в размере превышения объема коммунальной услуги, затраченного на общедомовые нужды, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.
4.6. Стороны по настоящему договору договорились распределять на общедомовые нужды оплату следующих коммунальных услуг:
- затраченных на влажную уборку мест общего пользования, в том числе предоставленных в помещение размещения оборудования для обработки моющего инвентаря;
- предоставленных в помещения, используемые для размещения персонала управляющей организации.
4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и

пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.9. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием невнесения оплаты, кроме оплаты коммунальных услуг на индивидуальное потребление.

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, услуги Управляющей организации, оказанные по настоящему Договору в период его действия, должны быть оплачены вне зависимости от факта прекращения, расторжения Договора. Управляющая организация имеет право на взыскание с Собственника задолженности за период до расторжения.

6. Ответственность сторон.

6.1. Управляющая организация несет ответственность:

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

6.1.2. за превышение расходов по содержанию общедомового имущества, превышение которых не утверждено общим собранием собственников помещений, и обязуется компенсировать за свой счет;

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

6.2. Управляющая организация не несет ответственность:

6.2.1. за действия лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

6.2.2. 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.

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

6.3. Собственник несет ответственность:

6.3.1. за неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

6.3.2. за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории.

6.3.3. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома 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.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

7.3. В случае если на общем собрании собственников помещений принято решение об изменении способа управления домом или о смене управляющей организации, Договор считается расторгнутым на 61 календарный день с даты получения Управляющей организацией протокола такого решения, если решение собственников не оспаривается в судебном порядке. При наличии судебного спора Договор расторгается на основании решения суда.

7.4. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о снижении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае договор прекращается по истечении 45 дней с момента извещения собственников Управляющей организацией путем размещения письменного уведомления на информационных стендах, расположенных в МКД. До расторжения Договора оплата услуг Управляющей организации производится по прежним тарифам.

7.7. Если за 30 дней до истечения срока действия договора общим собранием собственников Помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях и в соответствии с действующим законодательством.

8. Заключительные положения

8.1. Отношения Сторон регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривается в судебном порядке по месту нахождения Помещения.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, другой – у Собственника.

8.5. Подписание настоящего Договора и приложений к нему со стороны Управляющей организации возможно с применением факсимиле (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) Генерального директора Управляющей организации или лица, действующего от имени Управляющей организации по доверенности.

9. Приложения.

Приложением к настоящему Договору является:

Приложение №1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №2. Акт разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования Дома между Собственником и Управляющей организацией.

Приложение №3. Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.

Я, _____, настоящим даю согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем согласии.

1. Я даю 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), 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;
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;
   - изображение собственника и членов его семьи (для нужд видеонаблюдения);
   - номер мобильного телефона;
   - адрес электронной почты;
   - иная информация, содержащаяся в документах, предоставленных Собственником помещения (персональные данные).

3. Настоящее согласие на обработку Персональных данных Собственника действует на время действия обязательств по Договору.

9. Реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	**СОБСТВЕННИК**
ООО УК «Диал» ИНН 7842120118 КПП 784001001 ОГРН 1167847416076 Адрес места нахождения: 191023, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 26, кв. 66 Расчетный счет: 40702810032000003573 в АО «АЛЬФА-Банк» Корреспондентский счет 30101810500000000786 БИК 044030786 конт. тел.: (812) 677-62-56 **Генеральный директор** _____**Т.М. Кочеткова**	**ФИО** Паспорт: _____ Зарегистрирован: _____ _____ Фактическое проживание: _____ _____ Тел. дом: _____ Тел. моб.: _____ E-mail: _____ _____/_____/

Приложение №1

К договору № __ от «___» _____.

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

1.1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая встроенные гаражи).

1.2. Иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. .Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.9.Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, 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.

1.10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.11. .Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из 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.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

2. Границы раздела инженерных сетей:

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются, если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

Генеральный директор:

_____/Кочеткова Т.М.

Собственник:

_____/_____/

Приложение №2

К договору № __ от «___» _____.

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования многоквартирного дома между «Собственником» и «Управляющей организацией»

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев квартиры является **точка отвода инженерных систем**. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей ответственности по электроснабжению

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 квартиры обслуживает Собственник.

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

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

является точка резьбового соединения после запорного шарового крана на стояке ХВС и ГВС. Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения несет Управляющая организация.

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

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

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 квартиры, а также санитарно – технические приборы (унитаз, умывальник, смесители) обслуживает Собственник.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по теплоснабжению

является точка резьбового соединения до запорного шарового крана, который находится в коллекторной.

Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения несет Управляющая организация.

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

Систему теплоснабжения квартиры от резьбового соединения после шарового крана в коллекторной обслуживает Собственник. Отопительные приборы (радиаторы отопления) и квартирный счетчик тепловой энергии находятся на балансе Собственника.

Транзитные трубопроводы системы отопления, подводящие и отходящие трубы системы теплоснабжения дома, обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)

Являются клеммы вводного кабеля, идущего из помещения собственника к магистральной линии связи на этаже. Квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает Собственник. Подводку к квартирному блоку ПЗУ от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

Генеральный директор:

_____/Кочеткова Т.М.

Собственник:

_____/_____/

Приложение № 3
К договору № ___ от «__» _____г.

Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, пос. Мурино, Воронцовский бульвар, д. 18

№ пп	Услуги		Стоимость (тариф) в месяц
1	Управление		1,99 руб/кв.м
2	Содержание общего имущества		6,44 руб/кв.м
3	Уборка мест общего пользования*		3,24 руб/кв.м
4	Содержание придомовой территории		3,14 руб/кв.м
5	Текущий ремонт жилья		3,41 руб/кв.м
6	Сбор, вывоз, размещение твердых бытовых отходов		2,77 руб/кв.м
7	Содержание и техническое обслуживание лифтов		3,43 руб/кв.м
8	Обслуживание систем домофонизации		0,97 руб/кв.м
9	Обслуживание систем охранного телевидения		0,28 руб/кв.м
10	Эксплуатация приборов учета:		0,90 руб/кв.м
10.1	Эл. энергия		0,12 руб/кв.м
10.2	Тепловая энергия		0,68 руб/кв.м
10.3	Холодного водоснабжения		0,10 руб/кв.м
11	Обслуживание системы АППЗ		1,21 руб/кв.м
12	Обслуживание АИТП		1,27 руб/кв.м
13	Обслуживание системы диспетчеризации		3,57 руб/кв.м
14	Техническое обслуживание слаботочных систем		По договору с поставщиком услуги
15	Услуги связи для целей кабельного вещания		
16	Услуги связи для целей проводного радиовещания		
	Коммунальные услуги (в т.ч. ОДИ)		В соответствии с Приказами Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области
17	Отопление		
18	Горячее водоснабжение (приготовление ГВС):		
18.1	Компонент на теплоноситель		
18.2	Компонент на тепловую энергию		
19	Водопотребление ХВС		
20	Водоотведение		
21	Электроэнергия дневной тариф/ночной тариф		

* При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, размер расходов на оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме надлежит определять исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса.

** В летний период времени отопление не начисляется. Расход тепловой энергии, связанный с теплоотдачей через полотеносушители, начисляется по статье «Теплова энергия на подогрев воды в целях ГВС (межотопительный период)».

Генеральный директор:

_____/Кочеткова Т.М.

Собственник:

_____/_____/