

Договор управления многоквартирным домом №

Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инновационные стандарты качества» в лице Генерального директора Наумчука Дениса Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и _____ собственник (и)/лицо (а), принявшее (ие) от застройщика помещение №___ в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д. 8, корп. 1, стр. 1, именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник», заключили договор управления (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещения, имеющего на праве собственности жилое/нежилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ, коммунальных услуг, указаны в Приложениях к настоящему договору, являющихся неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с законодательством и указан в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое/нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

1.4. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ при совершении сделок Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле") уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома обеспечивать содержание жилого помещения в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности;
- предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ГИС ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 5-го (пятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета (сведения о приборах учета фиксируются Сторонами в отдельных актах).

2.1.5. Осуществлять контроль качества предоставления коммунальных услуг в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиНом.

2.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.7. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем его размещения в Системе.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. После предварительного уведомления Собственника приостановить, либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг (в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке), в том числе при неполной оплате Собственником коммунальной услуги; проведения планово-профилактического ремонта и работ

по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2. Собственник обязан:

2.2.1. нести бремя расходов по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество;

2.2.2. поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные, санитарные, экологические, градостроительные, эксплуатационные требования к содержанию дома, установленные действующим законодательством;

2.2.3. своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги;

2.2.4. Использовать индивидуальные, общие (квартирные) приборы учёта, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

2.2.5. За свой счет производить ремонт дома, оборудования, расположенного в нем, а также ремонт общего имущества Многоквартирного дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий/бездействий Собственника. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителем Управляющей организации и Собственника, либо Акт, составленный по результатам осмотра представителями Управляющей организации.

2.3. Собственник не вправе:

2.3.1. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируюшую и запорную арматуру без согласования с Организацией, а также без согласования с Организацией не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

2.3.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Организацией;

2.3.3. самовольно нарушать пломбировку приборов учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учёта;

2.3.4. подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

2.3.5. загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать или загрязнять своим имуществом, строительными материалами помещения общего пользования;

3. Расчёты по договору

3.1. Обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги возникает: у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение; у лица, принявшего от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

3.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения составляет для жилых помещений _____ руб., для нежилых помещений _____ рублей на 1 кв. метр общей площади помещения в месяц. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения определён на основании Протокола общего собрания № _____ от «___» _____ 2021 г. Изменение размера платы, а также перечня работ и услуг осуществляется в порядке и сроки, установленные действующим жилищным законодательством. Оплата банковских услуг по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

3.3. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год и не ранее чем по прошествии года после начала оказания услуг по управлению многоквартирным домом осуществлять индексацию стоимости услуг по настоящему договору в пределах индекса потребительских цен в Российской Федерации на жилищные услуги.

3.4. Размер взноса на капитальный ремонт и порядок его внесения устанавливаются в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта и рассчитывается Организацией, как произведение тарифов, утвержденных в установленном действующим законодательством порядке, на объём потребленных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учёта. При отсутствии приборов учёта, их поломке или истечении срока эксплуатации/поверки, а также до момента заключения договора с ресурсоснабжающей организацией и ввода в эксплуатацию ПУ – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору вносится на основании счет-квитанции, выставляемых Организацией.

3.8. Срок внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги платежей - до 25 числа месяца, следующего за истёкшим.

3.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом помещением Собственника является:

-по строительным конструкциям внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении.

При отсутствии вентилей по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;

- на системе электроснабжения выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и вступает в действие с момента его подписания, но не ранее принятия собственниками на общем собрании решений о выборе способа управления многоквартирным домом и утверждении настоящего договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

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

6. Общие сведения о многоквартирном доме и характеристика общего имущества МКД

Адрес многоквартирного дома

Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д.8, корп.1, стр.1

Год постройки - 2020г.

Фундамент (тип, материал) - свайный

Несущие стены (материал) - монолитный железобетон

Перекрытия (материал) монолитный железобетон

Крыша (материал кровли, площадь) - 2385,88_плоская, рулонная (2-х слойная техноэласт).

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) - 99 шт.

Ограждающие несущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) - 13 шт.

Двери в помещениях общего пользования:

Двери, выходы на кровлю – 6 шт.

Входные двери подъездов – 12 шт.

Входные двери (лифт холлы), переходных балконов, технических помещений, ворота паркинга. – 12/198/24/2 шт.

Инженерное и иное оборудование:

Система холодного водоснабжения.

Система горячего водоснабжения.

Система водоотведения.

Система отопления.

Система электроснабжения.

вентиляции.

тепловой пункт – 4 шт,

водомерный узел – 1 шт.,

насосная (кол-во) – 2 шт.,

ГРП – 3 шт, ВРУ-АС - 1

мусороприемные камеры – 6 шт.

Внутридомовая система пожарной безопасности АППЗ – есть,

ПЗУ – 12 шт.,

лифт пассажирский (кол-во) – 6шт.

лифт грузовой (кол-во) - 6шт,

инвалидные подъемники (кол-во) – 1 шт.

пожарные гидранты с рукавами – 258 шт.

Внутридомовая система дымоудаления – есть.

Система электроосвещения придомовой территории, фасада – есть.

Нежилые помещения:

Помещение ИТП, ГРП, В/У, Насосные, Венткамеры, Техн. Инвентаря, Пункт охраны

Лестницы, лестничные площадки – 5040,00 кв.м.

7. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	свайный; железобетонный	Удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	внутренние стены- монолитный железобетон с локальным заполнением из штучных элементов. Наружные стены – монолитный железобетон с заполнением из штучных элементов с применением утеплителя и фасадной системы	Удовлетворительное

3.	Перегородки	из штучных элементов	Удовлетворительное
4.	Перекрытия		
	чердачные	железобетонные монолитные	Удовлетворительное
	междуэтажные	железобетонные монолитные	Удовлетворительное
	подвальные	железобетонные монолитные	Удовлетворительное
5.	Крыша	плоская, рулонная (2-х слойная техноэластин)	Удовлетворительное
6.	Полы	бетонные, керамогранит, ламинат, керамическая плитка. Бетонные, керамогранит, ламинат, керамическая плитка	Удовлетворительное
7.	Проемы		
	окна	дерево-алюминиевые окна	Удовлетворительное
	двери	алюминиевые и стальные двери	Удовлетворительное
8.	Отделка		
	внутренняя	штукатурка, окраска	Удовлетворительное
	наружная	тонкослойная штукатурка, окраска; гранитная облицовка; фасадная облицовка из керамического кирпича	Удовлетворительное
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны напольные	-	-
	электроплиты	-	Удовлетворительное
	телефонные сети и оборудование	скрытая проводка	Удовлетворительное
	телевидение	скрытая проводка	Удовлетворительное
	мусоропровод	-	-
	лифты	есть	Удовлетворительное
	вентиляция	естественная; приточно- вытяжная	Удовлетворительное
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	скрытая проводка	Удовлетворительное
	холодное водоснабжение	центральное	Удовлетворительное
	горячее водоснабжение	от теплообменника через ИТП	Удовлетворительное
	водоотведение	центральное	Удовлетворительное
	отопление	центральное	Удовлетворительное

**8. Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
по адресу: Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, дом 8, корпус 1, строение 1**

Общая площадь жилых и нежилых помещений дома – 40 007,80 кв.м.

Наименование услуги/работы	Периодичность оказания услуги (выполнения работы)
1	2
8.1. Содержание общего имущества	
1 Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД в т.ч.:	Содержание общего имущества МКД, согласно Постановлению Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г. Ежедневно круглогодично
1.1 Технические осмотры конструкций и оборудования МКД, относящихся к ОИ	
1.2 Техническое обслуживание инженерных систем МКД в т.ч.:	
- ТО ИТП	
- Лабораторный контроль за качеством горячей воды	
- Техническое обслуживание дренажной системы	
- ТО ПНС (повысит.насосной станции)	
- ТО канализационных выпусков	

- ТО ГРЩ	
- ТО системы вентиляции	
- ТО датчиков СО	
- ТО системы художественной подсветки фасада	
1.3 Работы по подготовке к сезонной эксплуатации	
1.4 Дератизация	
2 Очистка кровли от наледи и уборка снега	
3 Эксплуатация общедомовых ПУ в т.ч.:	
3.1 эксплуатация общедом.счетчиков ХВС	
3.2 эксплуатация общедом.эл./счетчиков	
3.3 ТО УУТЭ	
8.2. Содержание и ремонт лифтов	
проведение осмотров, аварийное и техническое обслуживание, текущий ремонт лифтов и платформы для МГН	круглосуточно, по перечню и периодичности регламентных работ
ежегодное техническое освидетельствование лифтов и платформа МГН (экспертное обследование)	
страхование лифтов и платформы МГН	
8.3. Управление многоквартирным домом	
Управление многоквартирным домом (Согласно стандартам управления многоквартирным домом* (утв. Постановлением ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. Постановлений Правительства РФ N 230 от 26.03.2014, N 1434 от 25.12.2015, N 331 от 27.03.2018))	постоянно (формирование платежных документов 1 раз в месяц)
8.4. Содержание придомовой территории	
Подметание территории в дни без снегопада, подметание свежеснявшего и наносного снега толщиной до 6 см	ежедневно с понед.-субб.
Посыпка территории противогололедными составами	во время гололеда
Очистка урн от мусора	ежедневно
Уборка мусоросборных камер, контейнерных площадок	ежедневно с понед.-субб.
Уборка мусора с тротуара и газонов вдоль фасада здания с наружной стороны, уборка мусора с внутридворовой территории и газонов	ежедневно с понед.-субб.
Уборка и поливка газонов, зеленых насаждений	Ежедневно, графику полива
Уборка мусора с козырьков подъездов и ниш над подъездами	по мере необходимости
Покос, сгребание травы	по мере необходимости
Уход за растениями (обработка, подкормка, лечение и т.п.)	летний сезон (апрель – октябрь)
8.5. Содержание (уборка) МОП	
Влажная уборка холла, тамбура, площадок и маршей 1-го этажа.	ежедневно с понед.-субб. (1 раз в день)
Мытьё лестничных, этажных площадок и маршей выше 1-ого этажа (в т.ч. под ковриками у дверей)	1 раз в неделю
Влажная протирка входных дверей	ежедневно с понед.-субб.
Мытьё пола кабины лифта, влажная протирка стен, дверей лифта	ежедневно с понед.-субб.
Влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в неделю
Генеральная уборка (мытьё стен, дверей, удаление застарелых пятен, усиленная комплексная уборка)	2 раза в год
Удаление локальных загрязнений с поверхностей	ежедневно с понед.-субб.
	1 раз в неделю
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов, перил.	
Паркинг: Удаление пыли и пятен с вертикальных и горизонтальных поверхностей на уровне до 2м; Удаление пыли и пятен с дверей, дверных рам, доводчиков и ручек до 2 м; Удаление локальных	1 раз в неделю (зимой); 1 раз в две недели (летом)

загрязнений с пола; Подметание полов с твердым и полутвердым покрытием; Очистка территорий въезда/выезда на территорию паркинга от мусора и следов атмосферных осадков; Мойка и обеспыливание дверей, пожарных шкафов, лотков, обеспыливание коробов вентиляции, отбойников; Механизированная уборка подземного паркинга с помощью поломоечной машинки.	
8.6. Предоставление и обслуживание вестиб.ковров	
Предоставление и обслуживание вестиб.ковров.	замена 1 раз в неделю, 8 месяцев в году (с сентября по апрель) *за исключением встроенных (коммерческих) помещений и помещений паркинга
8.7.Обслуживание СКУД (в т.ч. СКУД, ПЗУ)	
Содержание и ремонт: автоматически запирающихся устройств дверей, подъемно-секционных ворот, ворот на территории, системы контроля доступа, системы охранного телевидения, системы автоматической диспетчеризации инженерного оборудования.	ежемесячно, по перечню и периодичности регламентных работ
8.8. Обслуживание систем АППЗ	
содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	ежемесячно, по перечню и периодичности регламентных работ
8.9. Вывоз ТБО	
вывоз и утилизация ТБО	ежедневно
8.10. Текущий ремонт	
Предупреждение преждевременного износа и поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов	постоянно (согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170)
8.11. Услуги АДС (аварийно-диспетчерской службы)	
1.Прием заявок на обслуживание от жильцов дома, организаций и контроль их своевременного исполнения. 2.контроль за поступающей с лифтов на диспетчерский пульт информацией и расположенными в помещении диспетчера блоками аварийной сигнализации, своевременная передача полученной информации о неисправностях в АДС специализированных организаций. 3.оперативное реагирование на заявки и обстоятельства, могущих повлиять на качество оказываемых услуг и (или) повлечь повреждение или утрату общего имущества дома.	ежедневно, круглосуточно
8.12. Охрана МКД	
Служба дежурных контролеров. Круглосуточное дежурство, наблюдение и патрулирование территории жилого многоквартирного дома, с целью пресечения противоправных действий. (обеспечение общественного порядка и сохранности материальных ценностей, находящихся на территории Объекта)	ежедневно, круглосуточно

Примечания:

Размер платы за коммунальные ресурсы, в целях содержания общего имущества, определяется в соответствии с п.44 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011

9. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:

Наименование услуги	Поставщик
Электроснабжение	АО "Петербургская сбытовая компания"
Водоснабжение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
Водоотведение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
Теплоснабжение	ГУП "ТЭК СПб"

10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:	Собственник:
ООО «Инновационные стандарты качества»	ФИО: _____
Юридический адрес 190005 г. Санкт-Петербург, ул.	Паспорт: _____
Парфёновская, д. 4, стр. 1, пом. 4-Н, ОФИС 9	Выдан: _____
ИНН 7839103218 КПП 783901001	_____
ОГРН 1187847160192 ОКПО 28784859	зарегистрирован по адресу: _____
ОКАТО 40262000000	_____
Расчетный счет 40702 810 2 5500 0047467	Дата документа, подтверждающего право на
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК	помещение: _____
БИК 044030653	Телефон: _____
Корреспондентский счет банка 301018105000000000653	E-mail: _____
Генеральный директор	_____ / _____ /
_____ Наумчук Д.В.	

