

**Приложение №4 к протоколу №1
внеочередного общего собрания собственников
помещений многоквартирного дома, расположенного
по адресу: Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, дом 8, корпус 3, строение 1,
в форме очного-заочного голосования
от 25.05.2019**

**ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом**

Санкт-Петербург
улица Дыбенко, дом 8, корпус 3, строение 1

« _____ » _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Иновационные стандарты качества» в лице Генерального директора Выраскевича Николая Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и Собственник, лицо, принявшее от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи _____ (Ф.И.О.), являющийся собственником жилого (или нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме со встроенно-пристроенным паркингом, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, улица Дыбенко, дом 8, корпус 3, строение 1, (далее - "Многоквартирный дом"), именуемый (ое) в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны" заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора с приложениями являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется управлять и оказывать услуги, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с п.п. 3.1.2, 3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом собственников помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору и Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору)». В случае выявления недостатков за период оказания услуг и выполнения работ, Управляющая компания обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме (если сособственники не примут решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (не распространяются на лиц, являющихся собственниками/правообладателями площадей, отведенных в многоквартирном доме под машино-места)) 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 № 354, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление;

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг:

- телевидения;
- видеонаблюдения;
- другие дополнительные услуги.

3.1.5. От своего имени и за свой счёт заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и приём сточных вод, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.6. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежного документа.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.10. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Организовать и вести приём Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3 (трех) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) дней обязана рассмотреть обращение и письменно проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней от даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.12. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов.

3.1.13. 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.

3.1.14. 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 на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 5 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом настоящего Договора.

3.1.17. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.18. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счёта и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.19. Принимать участие в приёмке индивидуальных (квартирных) приборов учёта коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.20. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ общего имущества многоквартирного дома внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

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

3.1.22. Представлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчёте указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.23. На основании заявки Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.24. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры. Срок действия таких договоров не может превышать срок действия настоящего Договора.

3.1.25. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.26. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п. 3.1.31 настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.27. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учёта, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.

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

3.1.29. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.30. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством РФ и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, за исключением обязательств по п. 3.1.8. При этом Управляющая организация несет ответственность за действия (бездействие) иных организаций, как за свои собственные.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платёжными документами.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчёт размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчёту) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму не платежей и ущерба, нанесённого несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п. п. 4.1 - 4.2 настоящего Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. 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 счёт в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. В установленном законодательном порядке требовать возмещение убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества Многоквартирного дома.

3.2.10. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество Многоквартирного дома. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование общего имущества на ремонт и обслуживание Многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием Многоквартирного дома.

3.2.11. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Собственника плату за оказанные услуги.

3.2.12. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством или по решению общего собрания собственников Помещений.

3.2.13. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учётом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.2. Сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны для связи, а при неиспользовании помещения (-й) в Многоквартирном доме дополнительно сообщить Управляющей организации адрес местонахождения. При отсутствии в городе более 5 суток обеспечить возможность доступа в помещение (-я) с помощью третьих лиц.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учёта 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;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, включая изменение внешнего вида фасада Многоквартирного дома (остекление или изменение остекления балконов и лоджий, установка на фасаде дома рекламных конструкций, систем кондиционирования и вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением облика фасада Многоквартирного дома), не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, а также не устанавливать на фасаде Многоквартирного дома подъемные устройства для транспортировки строительных материалов и уборки мусору;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 8.00 (ремонтные работы производить только в будние дни в период с 9.00 до 19.00. Днем запрещено превышать уровень громкости с 13:00 до 15:00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

л) не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории Многоквартирного дома и прилегающем земельном участке, и других местах, для этого не предназначенных;

м) высоты транспортного средства, въезжающего в паркинг многоквартирного дома, не может превышать 2м.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 рабочих дней сведения:

- 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.);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом (ых) помещении (ях), включая временно проживающих для расчёта размера их оплаты, в случае отсутствия или неисправности приборов учета ГВС, ХВС, электроэнергетики;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом (ых) помещении (ях) потребляющих устройств, водо -, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчётным путем объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ за счет средств собственника в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. 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.

3.3.7. Сообщать незамедлительно Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к Многоквартирному дому территории вне специально установленных мест (например, на газонах, детских площадках, перед парадными входами Многоквартирного дома и т.п.).

3.3.9. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.3.10. Не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах Многоквартирного дома, кабинах лифтов и иных местах общего пользования Многоквартирного дома.

3.3.10. Не допускать сбрасывания в санитарный узел Помещения мусора и отходов, засоряющих канализацию.

3.3.11. Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, детских площадках.

3.3.12. При переходе права собственности на Помещение Собственник обязан в трехдневный срок с момента получения документов уведомить об этом Управляющую организацию с приложением копий соответствующих документов.

3.3.13. Исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Договором, действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с п.4.10 настоящего Договора.

3.4.3. 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчёта о выполнении настоящего Договора в порядке, определённом законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается на основании приложения № 3 к настоящему договору.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учёта, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учёта - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.5 настоящего Договора) на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.7. В выставленном платёжном документе указываются: расчётный (лицевой, транзитный) счёт, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объём (количество) потреблённых коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объёмы и стоимость иных услуг с учётом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчёта, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

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

4.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4.11. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 3 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать от Управляющей организации в течение 10 рабочих дней от даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.12. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.14. 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.

4.15. Отсутствие выставленных платёжных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Управляющей организации за платёжным документом, который последней должен быть немедленно предоставлен Собственнику для оплаты.

4.16. Крупногабаритные отходы старая мебель, велосипеды, остатки от текущего ремонта квартир, строительный мусор и т.п. должны собираться на специально отведенных площадках и по заявкам Управляющей организации вывозиться мусоровозами для крупногабаритных отходов или обычным грузовым транспортом за отдельную плату по отдельно заключенным договорам с Собственником либо Собственником самостоятельно.

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

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.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение №4).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба, в случае отсутствия или неисправности приборов учета ГВС, ХВС, электроэнергий.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате её действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Управляющая организация представляет Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией, о чём Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения действия настоящего Договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведённых Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющей организацией от него должно быть получено распоряжение о перечислении на указанный им счёт излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. После расторжения Договора учётная, расчётная, техническая документация, установленная пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.11. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации годового Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Собственниками с обязательным извещением Управляющей организации.

8.2. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения либо Управляющей организацией.

8.3. Собственники помещений уведомляются о проведении годового и внеочередного Общего собрания путем размещения информации на досках объявлений в подъездах МКД, размещения информации на официальном сайте компании и посредством почтового отправления (заказным письмом).

8.4. Расходы на организацию Общего собрания несёт инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путём переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 01 (один) год и вступает в действие с момента его подписания и распространяет свое действие на отношения, возникшие с момента подписания акта приема-передачи помещения Многоквартирного дома, между Собственником и Застройщиком, но не ранее принятия собственниками на общем собрании выбора способа управления многоквартирным домом (управляющая организация), оформленного Протоколом общего собрания.

10.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении действия Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3. Отчуждение помещения новому Собственнику является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

11.2. Руководствуясь Федеральным законом №152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных», Жилищным кодексом РФ, действующим законодательством, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией его персональных данных с целью осуществления Управляющей организацией содержания и ремонта общего имущества МКД, управления им, предоставления коммунальных услуг Собственнику и иным проживающим с ним лицам, осуществления расчетов с собственниками/правообладателями помещений в МКД (в том числе, передача данных в расчетный центр), контроля внесения таких платежей и требования исполнения обязанности по внесению указанных платежей (в том числе, передача данных иным лицам в целях взыскания задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией), а также в целях исполнения настоящего договора. Осуществляется обработка следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, день, месяц, год рождения, паспортные данные, семейное положение, адрес временной и постоянной регистрации, фактического проживания, состав семьи, имущественное положение в части наличия собственности, размере принадлежащего помещения, занимаемой площади, наличии приборов учета, пользование субсидий, иные данные при необходимости. Обработка персональных данных осуществляется следующим образом: сбор, систематизация, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение и предоставление иным лицам (в случаях, предусмотренных законодательством), обезличивание, уничтожение. Управляющая организация осуществляет обработку персональных данных Собственника с момента подписания акта приема-передачи Помещения в течение всего срока владения Собственником Помещением. Обработка персональных данных Управляющей организацией прекращается в случае прекращения осуществления Управляющей организацией деятельности по содержанию, ремонту или управлению Домом. Срок обработки персональных данных Управляющей организацией продлевается на срок, необходимых Собственнику и Управляющей организации для исполнения всех обязательств, возникших при исполнении настоящего договора, а также в процессе обработки персональных данных Собственника.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

Приложение №1. Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение №3. Стоимость услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственнику (тарифы).

Приложение №4. Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования квартиры (нежилого помещения) между Собственником и Управляющей организацией.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (представитель собственника):

Адрес электронной почты для направления сообщений о проведении Общего собрания с использованием системы
(написать разборчиво, печатными буквами)

_____/_____/_____
_____/_____/_____

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Инновационные стандарты качества»
Юридический адрес 190005, Санкт-Петербург,
ул. Парфёновская, д. 4, стр. 1, пом. 8-Н
ИНН7839103218 КПП1783901001
ОГРН1187847160192 ОКПО28784859
ОКАТО40262000000
Расчетный счет40702 810 7 9006 0000622
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК044030790
Корреспондентский счет банка
30101810900000000790

Генеральный директор

Выраскевич Н.С.



**СОСТАВ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д.8, корп.3, стр.1

Год постройки - 2019г.

Фундамент (тип, материал) - свайный

Несущие стены (материал) - монолитный железобетон

Перекрытия (материал) монолитный железобетон

Крыша (материал кровли, площадь) - 2000 плоская, рулонная (2-х слойная техноэластин) _____

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) - 843 шт.

Ограждающие несущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) - 15 шт.

Двери в помещениях общего пользования:

Двери, выходы на чердак – 6 шт.

Входные двери подъездов – 12шт.

Входные двери, переходных балконов, технических помещений, ворота паркинга. – 297 шт.

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Система холодного водоснабжения,

Система горячего водоснабжения,

Система водоотведения,

Система отопления,

Система электроснабжения,

вентиляции,

тепловой пункт – 5шт,

водомерный узел – 1шт.,

насосная (кол-во) – 4 шт.,

ГРПЦ – 3 шт, ВРУ-АС - 1

мусороприемные камеры – 6шт

Внутридомовая система пожарной безопасности АППЗ – есть 1 шт.,

ПЗУ – есть 6 шт.,

лифт пассажирский (кол-во) – 6шт.,

лифт грузовой (кол-во) 6шт,

пожарные гидранты с рукавами – 179 шт

Внутридомовая система дымоудаления – 1шт

Система видеонаблюдения: 21 камера по периметру; 6 камер в парадных на 1 этаже; 20 камер в паркинге

Система электроосвещения придомовой территории – 24 шт

Нежилые помещения:

Помещение ИТП, ГРПЦ, В/У, Насосные, Венткамеры, Техн. Инвентаря, Пункт охраны – 654 кв.м.

Помещение диспетчерской - 37,5 кв.м.

Лестницы, лестничные площадки (площадь) - 5353,7 кв.м.

Стилобат, пандус (площадь) - 1794,06 кв.м.

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Контейнерная площадка - есть

Площадь дорожных покрытий – 904 кв.м.

Площадь тротуаров с плиточным покрытием – 2909 кв.м.

Площадь газонов – 542,1 кв.м.

Площадь набивных покрытий – 580 кв.м.

II. 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	есть	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
11.	Крыльцо		Удовлетворительное

Собственник (представитель собственника):

_____/_____/_____

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Инновационные стандарты качества»
Юридический адрес 190005, Санкт-Петербург,
ул. Парфёновская, д. 4, стр. 1, пом. 8-Н
ИНН7839103218 КПП783901001
ОГРН1187847160192 ОКПО28784859
ОКАТО40262000000
Расчетный счет40702 810 7 9006 0000622
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК044030790
Корреспондентский счет банка
30101810900000000790
Генеральный директор



Выраскевич Н.С.

Перечень услуг и работ, предоставляемых по Договору

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:
 - 2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надёжности и безопасности многоквартирного дома; безопасности для жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования
 - 2.2. Технические осмотры
 - 2.3. Обслуживание объединённых диспетчерских систем
 - 2.4. Аварийное обслуживание
 - 2.5. Работы по подготовке МКД к сезонной эксплуатации
 - 2.6. Услуги по дератизации
 - 2.7. Уборка лестничных клеток (МОП)
 - 2.8. Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)
 - 2.9. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов
3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка.
5. Услуги аварийно-диспетчерской службы.
6. Обслуживание СКУД
7. Обслуживание систем АППЗ
8. Содержание и ремонт лифтов
9. Уборка паркинга***

Перечень коммунальных услуг.

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Отопление.

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему законодательству и может быть изменён в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

*** для владельцев машино-мест

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№	Наименование работ	Периодичность
Периодичность основных работ по уборке придомовой территории		
Холодный период		
1	Подметание свежевыпавшего снега с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов.	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см с тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов	1 раз в сутки
3	Посыпка территории противогололёдными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка тротуаров, входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов от наледи и льда	1 раз в сутки
5	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
6	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
7	Промывка урн	1 раз в месяц
8	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза в холодный период
9	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
10	Сдвигание свежевыпавшего снега с входов в подъезды, за исключением проезжих частей, внутриквартальных и пожарных проездов в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период		
1	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см	1 раз в сутки
2	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
3	Промывка урн	2 раза в месяц
4	Уборка газонов	1 раз в 2-ое суток
5	Протирка указателей	5 раз в сезон
6	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
7	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2-ое суток
Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров		
Осмотр конструктивных элементов дома		
1	Периодический осмотр жилого дома	1 раз в месяц

2	Периодические проверки вентиляции	1 раз в год по договору со специализированной организацией
3	Установка и снятие пружин на входных дверях; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	По мере необходимости
4	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки), удаление элементов декора, представляющих опасность	По мере необходимости
5	Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, флагодержателей и др. элементов	По мере необходимости
6	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости
7	Мелкий ремонт кровель, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	В течение суток
8	Очистка кровель от снега и наледи	По мере необходимости

Инженерные сети

1.	Периодические осмотры систем ГВС, ХВС, ЦО, КС после аварий, ремонтов	1 раз в месяц
2.	Ревизия запорной арматуры, кранов, вентиля	1 раз в месяц
3.	Консервация, расконсервация, системы отопления	1 раз в год
4.	Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов при пуске тепла	по мере необходимости
5.	Отключение приборов отопления при их неисправности	По мере необходимости
6.	Очистка грязевиков, воздухоотделителей	1 раз в год
7.	Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках	По мере необходимости
8.	Ремонт, замена санитарно-технических приборов (умывальников, раковин, сливных бачков, унитазов, приборов отопления и др.)	За счёт средств Собственника
9.	Замена квартирной разводки ГВС, ХВС, ЦО, КС.	За счёт средств Собственника
10.	Укомплектование тепловых вводов, тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами	При подготовке к зиме
11.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующих арматуре	По мере необходимости
12.	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	По мере необходимости

Электрооборудование

1.	Периодический осмотр и ревизия электросетей	1 раз в месяц
2.	Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий	По мере необходимости
3.	Смазка пинцетов рубильника, подтяжка и зачистка контактов и болтовых соединений, замена плавких вставок и автоматов в электроустановках	По мере необходимости
4.	Замена перегоревших ламп при входах в подъезды, на лестничных площадках, домовых знаках и уличных указателях и устройствах дворового освещения	По мере необходимости
5.	Ремонт, восстановление освещения в технических помещениях	По мере необходимости
6.	Ремонт, замена внутриквартирной электропроводки.	За счёт средств Собственника
7.	Техническое обслуживание и ремонт лифтов	по договору со специализированной организацией
8.	Проведение электроизмерительных работ (сопротивление изоляции электроустановок)	1 раз в 3 года в домах с электроплитами

Аварийные работы

1.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (локализация аварийных ситуаций)	Круглосуточно
2.	Укрепление, снятие угрожающих падением конструктивных элементов жилого дома	По мере обнаружения
3.	Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ГВС, ХВС, ЦО, КС.	По мере обнаружения
4.	Ремонт, замена аварийно-поврежденных участков сетей	По мере необходимости

Уборка лестничных клеток, иных мест общего пользования

Наименование	Периодичность	
Влажная уборка площадок и маршей 1-го этажа.	7	раз в неделю, 1 раз в день
Мытьё лестничных, этажных площадок и маршей выше 1-ого этажа	2	раза в месяц
Мытьё лестничных, этажных площадок и маршей пожарной лестницы	1	раз в месяц
Мытьё пола кабины лифта	7	раз в неделю
Удаление мусора из мусороприемных камер	7	раз в неделю, 1 раз в день
Подметание пола мусороприемных камер	7	раз в неделю, 1 раз в день
Влажная протирка стен, дверей, пола мусороприемных камер	1	раз в неделю летний период
	1	раз в две недели зимний период
Влажная протирка стен, дверей лифта	5	раз в неделю
Влажная протирка плафонов, и потолков кабины лифта	1	раз в месяц
Мытьё площадки перед входом в подъезд (летом)	1	раз в неделю
Влажная протирка дверей входных групп	5	раз в неделю

Влажная протирка стен, плафонов, потолков и т.п.	1	раз в 3 месяца
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1	раз в месяц
Контрольная уборка (удаление локальных загрязнений)	5	дней в неделю (по мере необходимости)
Генеральная уборка (стен, дверей, удаление застарелых пятен, усиленная комплексная уборка)	2	раза в год

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Инновационные стандарты качества»
 Юридический адрес 190005, Санкт-Петербург,
 ул. Парфёновская, д. 4, стр. 1, пом. 8-Н
 ИНН7839103218 КПП783901001
 ОГРН1187847160192 ОКПО28784859
 ОКАТО40262000000
 Расчетный счет 40702 810 7 9006 0000622
 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
 БИК044030790
 Корреспондентский счет банка
 301018109000000000790

Генеральный директор



Выраскевич Н.С.

Стоимость услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственнику (тарифы) *

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Тариф
1	Управление многоквартирным домом	12 руб. / кв.м.
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	8,51 руб. / кв.м.
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	4,08 руб. / кв.м.
4	Содержание придомовой территории	3,16 руб. / кв.м.
5	Уборка МОП	3,16 руб. / кв.м.
6	Вывоз ТБО	5,02 руб. / кв.м.
7	Услуги АДС	3,72 руб. / кв.м.
8	Обслуживание СКУД	1,50 руб. / кв.м.
9	Обслуживание систем АППЗ	1,61 руб. / кв.м.
10	Обслуживание лифтов	2,50 руб. / кв.м.
11	ХВС ОДН (по показаниям ОДПУ)	30,60 р. / куб.м.*
12	ГВС ОДН (по показаниям ОДПУ)	106,53 руб./ куб.м.*
13	ЭЭ ОДН (день) (по показаниям ОДПУ)	3,67 руб. / кВт*
14	ЭЭ ОДН (ночь) (по показаниям ОДПУ)	2,13 руб. / кВт*
15	Уборка паркинга***	250 руб./с машино-места

*Корректировка тарифов (расценок) и включение в квитанцию на оплату услуг (новых услуг) производится:

- в соответствии с изменением стоимости услуги на основании нормативных (ненормативных) актов РФ, органов государственной власти и местного самоуправления;
- при изменении договорной цены поставщиком (подрядчиком) услуги;
- при вводе в эксплуатацию нового оборудования или инженерных систем;
- на основании решения общего собрания собственников.

* Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 № 216-р "Об установлении тарифов для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению и коммунальную услугу по горячему водоснабжению в открытой и закрытой централизованной системе горячего водоснабжения, предоставляемую гражданам, и тарифов на тепловую энергию и горячую воду для граждан, проживающих в индивидуальных жилых домах, на территории Санкт-Петербурга на 2019 год"

* Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2018 № 254-р "О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 379-р"

* Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 24.12.2018 № 283-р

*** Для собственников машино-мест в паркинге.

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Инновационные стандарты качества»
Юридический адрес 190005, Санкт-Петербург,
ул. Парфёновская, д. 4, стр. 1, пом. 8-Н
ИНН7839103218 КПП783901001
ОГРН1187847160192 ОКПО28784859
ОКАТО40262000000
Расчетный счет40702 810 7 9006 0000622
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК044030790
Корреспондентский счет банка
301018109000000000790
Генеральный директор



Выраскевич Н.С.

АКТ
разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования
квартиры (нежилого помещения) № _____ между Собственником и Управляющей организацией

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности Собственника квартиры (нежилого помещения) № _____ является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

- по системе электроснабжения: точки крепления в квартирном электрощите подходящих к квартире Домовладельца фазового (L), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая организация. Точки креплений и отходящие от точек квартирные провода и все электрооборудование (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.

- по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения, включая первое запорное устройство. Транзитный стояк по первое запорное устройство включительно обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

- по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, включая первое запорное устройство. Подводящие стояки по первое запорное устройство включительно обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

- по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

- по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

Собственник (представитель собственника):

Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью
«Инновационные стандарты качества»
Юридический адрес 190005, Санкт-Петербург,
ул. Парфёновская, д. 4, стр. 1, пом. 8-Н
ИНН7839103218 КПП783901001
ОГРН1187847160192 ОКПО28784859
ОКАТО40262000000
Расчетный счет40702 810 7 9006 0000622
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК044030790
Корреспондентский счет банка
30101810900000000790

Генеральный директор



Выраскевич Н.С.