

Договор № _____
управления Многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, улица Парашютная, дом 34, строение 1

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро 24», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице менеджера по работе с жителями Чирвиной Виктории Леонидовны, действующего на основании Доверенности № 21/19 от «12» декабря 2019г., с одной стороны, и

являющ _____ собственником(ами) (под термином «Собственник» в настоящем договоре понимается лицо, которое в установленном законодательством порядке заключило с Застройщиком многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, улица Парашютная, дом 34, строение 1 предусмотренный законодательством РФ договор, по которому в соответствии с законодательством перешли права владения, пользования и распоряжения помещением в данном доме. После оформления прав собственности на помещения в многоквартирном доме под термином «собственник» понимается лицо, которому помещение принадлежит на праве собственности)

помещения
(нежилого(ых) помещения(й), машиноместа, квартир(ы) № __, комнат(ы) в коммунальной квартире № __) общей площадью _____ кв.м, на _____ этаже¹ _____ этажного многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, улица Парашютная, дом 34, строение 1 (далее – Многоквартирный дом), на основании

_____,
(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение/машиноместо)
№ _____ от «___» _____ г,
выданного _____

_____,
(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)
или представитель Собственника в лице _____

_____,
(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

_____, (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально) с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях, функционирования нежилых помещений, надлежащего содержания Общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику на содержание жилых и нежилых помещений.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом О защите прав потребителей, Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденные Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов местного самоуправления, а также требованиями соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и оказания услуг.

Термины, используемые в Договоре:

¹ В случае наличия у собственника нескольких помещений в одном доме, в том числе долевой собственности на помещения, в месте указания расположения помещения на соответствующем этаже ставится прочерк и сверху пишется слово Приложение. Общая и жилая площадь помещений в этом случае в Договоре указывается суммарно на все помещения собственника.

1.4. **Многokвартирный дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многokвартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.5. **Помещение** – жилое (квартира), нежилое помещение в Многokвартирном доме, не входящие в состав общего имущества Многokвартирного дома;

1.6. **Собственник** – а) лицо (участник долевого строительства), принявшее от Застройщика (после выдачи ему разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) Помещение в данном Многokвартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче в собственность; б) лицо, обладающее правом собственности на Помещение, зарегистрированное в установленном законодательством РФ порядке;

1.7. **Пользователи** – члены семей Собственников жилых помещений, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

1.8. **Общее имущество в многokвартирном доме** – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Состав общего имущества многokвартирного дома и около домового территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащее содержание общего имущества в Многokвартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многokвартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, улица Парашютная, дом 34, строение 1, предоставлять коммунальные и иные услуги в соответствии с пп. 3.1.2-3.1.3 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многokвартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многokвартирного дома регулируются отдельным договором.

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

2.4. Характеристика Многokвартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многokвартирного дома: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, улица Парашютная, дом 34, строение 1;

б) тип постройки: МКД;

в) год постройки: 2019;

г) этажность: 1-25;

д) количество квартир: 966 шт.; количество кладовых помещений: - 0 шт.; количество машиномест: - 102; площадь встроенно-пристроенных помещений: - 4436,10 кв.м.;

е) общая площадь здания без учета балконов и лоджий – 74978,4 кв. м.; общая площадь здания с учетом балконов и лоджий: 76569,70 кв. м.;

ж) общая площадь жилых помещений без учета балконов и лоджий – 41090,10 кв. м.;

з) общая площадь нежилых помещений – 3751,80 кв. м.;

и) общая площадь мест общего пользования – 12617,00 кв. м.;

к) площадь машино-мест – 1358,70 кв.м.;

л) процент износа здания – 0%;

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многokвартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

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 собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 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 текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, техническому обслуживанию и текущему ремонту инженерных коммуникаций и оборудования, обслуживанию придомовой территории, в соответствии с приложением № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет. При этом, замечания, выявленные в период гарантийного срока, устраняются в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Приложению № 5 к настоящему Договору 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 (теплоснабжение).

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг в Многоквартирном доме, предусмотренных, в том числе решением Общего Собрания Собственников.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п. 3.1.3. и п. 3.1.4. настоящего Договора, договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет или, по решению ОСС), заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.9. Принимать плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги для Собственников по Договору согласно платежному документу. При этом тариф на содержание жилого помещения должен соответствовать действующему тарифу, утвержденному Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга либо установленному решением общего собрания собственников помещений.

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

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

- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение двух часов с момента регистрации заявки;
- ликвидацию засоров мусоропроводов внутри многоквартирных домов в течение 2 часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок (то есть в ночное время мусоропроводы чистить не обязательно);
- подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и

электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством РФ продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от Застройщика в соответствии с перечнем, содержащимся в Приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов по предварительной письменной заявке, поданной за 10 (десять) дней до даты ознакомления.

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. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в порядке и объеме, предусмотренном ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.1.15. 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, в том числе на официальном сайте Управляющей Компании в интернете и отправкой СМС сообщений на телефоны Собственников (последнее - по заявлению от Собственника и за его счет), а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома, в том числе на официальном сайте Управляющей Компании в интернете и отправкой СМС сообщений на телефоны Собственников (последнее - по заявлению от Собственника и за его счет). Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения(оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.17. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную федеральным законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.14 настоящего Договора.

3.1.18. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет в течение срока, не превышающего срок, отведенный на проведение соответствующих работ, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.19. Информировать Собственника о изменении размера платы за коммунальные услуги, взимаемые ресурсоснабжающей организацией и независимой от воли Управляющей организации, не позднее 3х рабочих дней со дня опубликования новых тарифов, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в офисе Управляющей организации и на сайте Управляющей организации.

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

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

3.1.22. По требованию Собственника предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора в порядке, объеме и по формам, предусмотренным ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.1.23. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника не позднее 3х рабочих дней с момента получения соответствующей заявки для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.24. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. 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.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Совета дома.

3.1.26. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.27. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных начислений и осуществленных оплат.

3.1.28. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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

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

3.1.31. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3.1.32. Вести паспортно-регистрационную работу, путем заключения соответствующего договора с Многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг, а также соответствующую техническую документацию по обслуживанию дома.

3.1.33. Вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.34. Предоставлять Собственнику расчетно-платежные документы по техническому обслуживанию и коммунальным услугам не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным. Осуществлять перерасчет платежей в случае несоблюдения поставщиками коммунальных услуг установленного качества и режима поставки.

3.1.35. В своей деятельности принимать во внимание и учитывать замечания и предложения Собственника по техническому обслуживанию и предоставлению коммунальных услуг.

3.1.36. На основании принятого решения Общего Собрания Собственников и за счет собственников заключить договор страхования общего имущества собственников. Полученное страховое возмещение направлять на восстановление поврежденного имущества.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, максимально соблюдая при этом интересы собственников, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям, отвечая при этом за их действия как за свои собственные.

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

3.2.3. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях

Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 3), согласовав с Собственником дату и время таких осмотров.

3.2.4. 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 по согласованию с Собственником и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.2.6. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (пп. 3.1.31. и 3.2.9 настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.2.7. В интересах Собственников и Пользователей помещений Многоквартирного дома, с целью создания им благоприятных и комфортных условий проживания в Многоквартирном доме, заключать с организациями, оказывающими услуги телефонии, интернет-провайдинга, телерадиовещания и т.п., договоры на предоставление возможности установки в многоквартирном доме необходимого оборудования и коммуникационных сетей для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений Многоквартирного дома соответствующих услуг надлежащего качества, только с согласованием с Советом дома.

3.2.8. По запросу Собственника предоставить информацию о заключении договоров на выполнение работ и услуг, указанных в п.3.2.7 настоящего Договора.

3.2.9. Организовывать общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме с целью рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирного дома не реже чем 1 раз в год (очередное общее собрание) и не позднее чем через месяц после поступления надлежащего запроса (внеочередное общее собрание), поданного в порядке, определенном в п.6 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации. Повестка предварительно согласовывается с Советом дома, не позднее чем за 10 рабочих дней.

3.2.10. Осуществлять автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку персональных данных Собственника: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов. Совершать с персональными данными Собственника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора до даты окончания его действия.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, в т.ч. за коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны для связи, а также телефоны лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 72 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без надлежащего согласования с компетентными органами;

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 учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, без уведомления 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 выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и

помещения общего пользования, а также не осуществлять самовольную переустановку входной двери с направлением открывания из помещения в общий коридор, являющийся путём эвакуации, если в результате указанного действия будут нарушены положения ст. 53 Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», п. 36 Правил противопожарного режима в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. №390, п. 5.4.4. свода правил СП 1.13130.2009., утвержденного приказом МЧС РФ от 25.03.2009 г. №171;

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;

и) твердые коммунальные отходы (ТКО) и крупногабаритные отходы (КГО) выбрасывать исключительно в специально отведенные места:

- ТКО размещать в контейнеры;

- КГО в бункеры, расположенные на придомовой территории.

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час., не допускается совершение действий, нарушающих покой граждан и тишину, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в многоквартирном доме и (или) нежилого помещения, не являющегося общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, иных ремонтных работ в данных помещениях с 19 часов до 9 часов и с 13 часов до 15 часов, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни (кроме случаев, когда указанные работы осуществляются в течение полутора лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию);

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

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех 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, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов 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 расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

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

3.3.7 Предоставить в Управляющую организацию копии документов, подтверждающих право собственности на Помещение, а именно: Выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию прав и передаточный акт.

Ежемесячно предоставлять в офис Управляющей организации, в диспетчерскую службу или в личном кабинете собственника на сайте управляющей организации в период с 20 по 25 числа каждого месяца показания индивидуальных приборов учета электроэнергии, холодной и горячей воды, теплоэнергии.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

3.3.9. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.10. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации к индивидуальным, общим (квартирным), комнатным приборам учета коммунальных ресурсов и распределительным установкам для:

проверки исправности приборов, сохранности контрольных пломб и снятия показаний и контроля за снятыми Собственником показаниями;

проведения проверок, ремонта, технического и метрологического обслуживания, замены приборов учета, если они принадлежат Управляющей организации;

Собственник обеспечивает беспрепятственный допуск к приборам учета коммунальных ресурсов и распределительным установкам уполномоченных представителей Управляющей организации после предварительного оповещения о дате и времени посещения Собственника. Такое оповещение должно быть направлено Управляющей организацией не позднее 14 дней до даты осуществления проверки путем направления Собственнику соответствующего письменного уведомления любым способом, позволяющим подтвердить факт получения собственником такого уведомления.

По требованию Управляющей организации Собственник обязан обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения проверки в указанное в извещении время, за исключением случая, когда потребитель не может обеспечить допуск исполнителя в занимаемое потребителем жилое помещение по причине временного отсутствия, о чем он обязан сообщить исполнителю в срок не позднее 2 дней до даты, указанной в извещении, с указанием иных возможных даты (дат) и времени допуска для проведения проверки, удобных для потребителя, при этом предложенная потребителем дата проверки не может быть ранее 2 дней с даты, когда поступило предложение от потребителя, и позднее 3 дней с даты, указанной в извещении о проведении проверки.

Уполномоченные представители Управляющей организации допускаются к приборам учета и распределительным установкам при наличии служебного удостоверения или по заранее направленному Собственнику списку с указанием должностей проверяющих. В случае если по итогам проверки составляется акт, в котором фиксируются результаты, 1 экземпляр акта должен быть вручен Собственнику.

В случае отказа в доступе к приборам учета и распределительным установкам, а также при отсутствии приборов учета тепловой энергии, если их установка является обязательной в соответствии с законодательством Российской Федерации, Собственник оплачивает стоимость потребленных коммунальных ресурсов в размере стоимости объемов коммунальных ресурсов, рассчитанных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг, в случае если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

3.3.11. В случае отказа в допуске в Помещение представителей Управляющей организации вся ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие невозможности устранения аварий, проведения регламентных и профилактических работ возлагается на Собственника. Такой отказ Собственника должен быть зафиксирован в форме письменного акта о недоспуске в помещение, акт должен содержать не только подпись представителя Управляющей организации, но и подписи двух независимых свидетелей, к акту прикладывается подтверждение факта вручения уведомления Собственнику.

3.3.12. Обратиться в Управляющую организацию и совместно ввести в эксплуатацию приборы учета с оформлением акта ввода в эксплуатацию и пломбировкой приборов учета.

Своими силами и за свой счет обеспечить надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замену, покупку и поверку приборов учета.

3.3.13. Привлекать к проведению ремонтно-строительных работ организации, имеющие соответствующие разрешения (лицензии), в случаях, если наличие разрешений (лицензий) предусмотрено действующим законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее 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. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за услуги и/или работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в случае невыполнения полностью или частично указанных услуг и/или работ либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.11. настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с настоящим Договором о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4. Цена Договора, порядок определения размера платы за услуги по Договору, а также порядок внесения такой платы

4.1. Размер платы по настоящему Договору (Цена Договора) определяется как сумма платы:

- за услуги/работы по содержанию помещений многоквартирного дома согласно Приложению № 4 к настоящему Договору в размере, предусмотренном п. 4.2. настоящего Договора;
- коммунальные ресурсы на содержание общего имущества;
- за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание помещений многоквартирного дома устанавливается в размере ставки, утвержденной органами местного самоуправления (Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 14.12.2018 № 215-р "Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга") и определяется в соответствии с долей в праве собственности на Общее имущество пропорционально площади, принадлежащей Собственнику помещений, согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы включает в себя цену:

- на работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приобретаемые у специализированных организаций, равные цене их приобретения и не облагаются НДС;
- на услуги, связанные с управлением дома, выполняемые собственными силами управляющей компании, которая облагается НДС, согласно пп.30 п. 3 ст. 149 НК РФ.

В случае изменения ставки органами местного самоуправления, размер платы за содержание помещений многоквартирного дома подлежит изменению, принятие решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, не требуется.

4.3. Ежемесячная плата за услуги/работы согласно Приложению № 4 к настоящему Договору, определяется как произведение общей площади принадлежащих ему помещений на размер платы за 1 кв. метр соответствующей площади в месяц.

4.4. Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания Общего имущества в многоквартирном доме оснащенном автоматизированной информационно-измерительной системой учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, при котором размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из показаний этой системы учета при условии обеспечения этой системой учета возможности одномоментного снятия показаний.

При выходе из строя автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг за данный расчетный месяц по данному многоквартирному дому определяется в порядке, определенном пунктом 4.5. настоящего договора.

4.5. При отсутствии в многоквартирном доме автоматизированной информационно-измерительной системы учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания Общего имущества в Многоквартирном доме определяется в размере стоимости объемов коммунальных ресурсов, рассчитанных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды если иной порядок не установлен решением общего собрания собственников. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется в случае изменения размера платы за содержание жилого помещения при изменении размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме в связи с установлением или изменением тарифов на такие коммунальные ресурсы, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации, и (или) установлением или изменением норматива потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, норматива отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами

государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.8. Плата по Договору вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата по настоящему Договору может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. Плата за услуги и работы по настоящему Договору вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.8 настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.10. Сумма начисленных пеней указывается в платежном документе в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в настоящем Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

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

4.12. 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 учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему 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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. 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.

4.15. 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 Правительством Российской Федерации, и Приложением № 5 к настоящему Договору.

4.16. 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 и местного самоуправления в порядке.

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

4.18. В случае предоставления Управляющей организацией Собственнику сервисных услуг, оказываемых согласно индивидуальных договоров за отдельную плату, Собственник дает согласие на включение в единый платежный документ по оплате за жилищно-коммунальные услуги строки с начислением величины стоимости выполненной работы и применением к оплате данных работ положений Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354.

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 Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 3).

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику, по его письменному требованию, неустойку в размере, определенном действующим жилищным законодательством РФ, за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги/работы по настоящему Договору, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке и размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

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

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

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

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

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

- собственник принял иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники на общем собрании собственников не утвердили предложенную Управляющей организацией ставку за содержание помещений многоквартирного дома.

б) по инициативе Собственника в случае:

- систематического нарушения Управляющей организации условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении № 3 и Приложении № 4 к настоящему Договору (более 2 (двух) случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п.6.2 настоящего Договора).

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

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

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1. настоящего Договора.

7.3. 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, органы местного самоуправления о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных 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.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в Приморском районном суде города Санкт-Петербурга или в судебном участке мирового судьи № 172 города Санкт-Петербурга.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет 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 независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

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. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

8.4. 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.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 1 (один) год и вступает в действие с момента подписания Сторонами.

9.2. При отсутствии решения общего собрания собственников, уведомления Управляющей организации о прекращении Договора, либо состоявшегося конкурса по отбору управляющей организации, осуществляющей управление МКД, по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях, согласованных Сторонами.

9.3. Управляющая организация, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации до дня:

1) возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

10. Заключительные положения

10.1 Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. На момент заключения настоящий Договор имеет следующие Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу;
3. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.
4. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в

Многоквартирном доме;

5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

6. Согласие на обработку персональных данных.

11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

	Управляющая организация:
	Общество с ограниченной ответственностью
	«Бюро 24»

(ФИО Собственника)

Паспортные данные (для Собственников граждан):	188660, Ленинградская область, Всеволожский район поселок Бугры, Воронцовский бульвар д11к1 помещение 988Н e-mail: info@comfort-group.ru
паспорт серия _____ № _____	Реквизиты для расчетов:
выдан: (когда) _____, (кем) _____	ООО «Бюро 24»
_____	ИНН/КПП 7736269518/ 470301001
код подразделения _____	р/с 40702810738000117165
дата рождения _____	в ПАО Сбербанк Московский банк
адрес постоянной регистрации: _____	Тверское отделение доп. Офис 01869
_____	к/с 30101810400000000225
тел. _____	БИК 044525225
эл. Почта _____	ОГРН 1167746562818

Менеджер по работе с жителями

_____(_____)
(Подпись) (Фамилия, инициалы)

_____/ Чирвина В.Л/
м.п.

**Состав и состояние
общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, улица Парашютная, дом 34, строение 1**

- год постройки – 2019 г.
- количество секций – 6
- этажность – 1-25
- общая площадь объекта – 76569,70 кв.м.;
- площадь квартир, апартаментов и нежилых помещений – общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас): 43620,40 кв.м.; общая площадь жилых помещений (без учета балконов, лоджий, веранд и террас): 41090,10 кв.м.; площадь общего имущества в многоквартирном доме: 12617,00 кв.м.; площадь балконов, лоджий, веранд и террас нежилых помещений: 1591,3 кв.м.;
- площадь прочие – помещений общего пользования: 17053,10 кв.м; встроенных, пристроенных нежилых помещений: 4436,10 кв.м; помещений технического и инженерного назначения: 0 кв.м; кладовых помещений: 0 кв.м;
- правовой акт о признании объекта аварийным и подлежащим сносу – нет;
- правовой акт о признании объекта ветхим – нет;
- правовой акт о признании объекта ветхим – нет;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – нет.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Межквартирные коридоры	Количество – 144 шт. Площадь пола – 5 017,58 кв. м Материал пола – керамическая плитка	Состояние - удовлетворительное
Лифтовые холлы	Количество – 144 шт. Площадь пола – 1 063,40 кв. м Материал пола – керамическая плитка	Состояние - удовлетворительное
Нежилые помещения 23Н, 26Н, 27Н, 28Н, 32Н, 34Н, 35Н, 37Н, 41Н, 42Н, 43Н, 46Н Офисное	Количество – 12 шт. Площадь пола – 1 407,50 кв. м Материал пола – керамическая плитка	Состояние - удовлетворительное
Технологические помещения 1) 1Н, 6Н, 9Н, 14Н - Кабельная 2) 2Н, 13Н – ИТП №2 жилой части 3) 3Н, 12Н – ИТП №1 жилой части 4) 4Н, 11Н – ИТПстройки 5) 5Н, 10Н – Насосная пожаротушения, водомерный узел и насосная хоз. питья 6) 7Н, 8Н – Помещение связи 7) 24Н, 29Н, 40Н, 45Н – Электрощитовая 8) 25Н, 31Н, 33Н, 36Н, 38Н, 44Н – Мусоросборная камера 9) 47Н, 48Н, 49Н, 50Н, 51Н, 52Н – Машинное отделение 10) 30Н, 39Н - Помещение ТСЖ 11) 22Н – Помещение охраны	Площадь пола: 1) – 45,40 кв.м. 2) – 72,30 кв.м. 3) – 103,00 кв.м. 4) – 77,00 кв.м. 5) – 78,00 кв.м. 6) – 41,50 кв.м. 7) – 37,80 кв.м. 8) – 20,60 кв.м. 9) – 103,80 кв.м. 10) – 70,60 кв.м. 11) – 24,40 кв.м. Материал пола – цементно-песчаная стяжка/керамическая плитка	Состояние - удовлетворительное
Помещения вспомогательного использования 1) 17Н, 18Н Венткамера автостоянки 2) 19Н Водомерный узел автостоянки 3) 15Н ИТП автостоянки 4) МОП1 Место общего пользования автостоянки 5) 21Н Насосная пожаротушения автостоянки 6) 20Н Помещение уборочного инвентаря автостоянки	Площадь пола: 1) – 29,00 кв.м. 2) – 14,80 кв.м. 3) – 22,20 кв.м. 4) – 1 514,80 кв.м. 5) – 22,20 кв.м. 6) – 33,50 кв.м. 7) – 33,40 кв.м. Материал пола – цементно-песчаная стяжка/ж/б плита с упрочнителем	Состояние - удовлетворительное

7) 16Н Электрощитовая автостоянки		
Тамбуры	Количество – 161 шт. Площадь пола – 1 827,86 кв. м Материал пола – керамическая плитка	Состояние - удовлетворительное
Балконы незадымляемого перехода	Количество – 144 шт. Площадь пола – 1 348,00 кв. м Материал пола –цементно-песчаная стяжка М200	Состояние - удовлетворительное
Незадымляемые лестницы, лестничные клетки (1ЛК, 2ЛК, 3ЛК, 4ЛК, 5ЛК, 6ЛК)	Количество сборных ж/б лестничных маршей – 288 шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения - сталь Площадь – 10 022,40 кв. м.	Состояние - удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт – 12 шт.	Состояние - удовлетворительное
Технические подвалы	Площадь технологических помещений (14 шт.) – 417,2 кв.м. Общая площадь необорудованной части подвала – 1 920,20 кв. м. Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1). ХВС; 2). ГВС; 3). ЦО; 4). канализация (хоз.бытовая., ливневая); 5). пожарный водопровод; 6). электроснабжение, 7). слаботочные сети	Состояние - удовлетворительное
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1). ОДПУ; 2). ГРЩ 3). насосы и повысительные станции, 4). вентили, краны; 5). задвижки; 6). запорная арматура. 7). теплообменники 8). АППЗ	Состояние - удовлетворительное
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома.		
Фундаменты	Вид фундамента – <u>Монолитный ж/б ростверк на свайном основании</u> Материал - <u>монолитный железобетон</u>	Состояние - удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Материал стен и перегородок- монолитный железобетон, газобетон, бетонный камень, кирпич Материал отделки стен - шпатлевка, декоративная штукатурка, покраска Материал отделки потолков – подвесной потолок «Грильятто», покраска	Состояние - удовлетворительное
Наружные стены и перегородки	Материал – монолитный железобетон, газобетонные блоки, кирпич;	Состояние - удовлетворительное
Ограждение переходных балконов, приямков, входов в подвалы.	Протяженность ограждения – 958,00 п.м. Материал - сталь	Состояние - удовлетворительное
Крыши	Количество - 2 шт. Вид кровли – <u>совмещенная, плоская</u> Материал кровли – <u>рулонная Нижний слой- "Техноэласт ЭПП", Верхний слой "Техноэласт ЭКП".</u> Площадь кровли – 2 537,62 кв. м.	Состояние – удовлетворительное
Двери	Двери наружные металлические – 368 шт. Двери противопожарные - 276 шт. Двери внутренние металлические – 1 203 шт.	Состояние – удовлетворительное

Окна	Металлопластиковый пятикамерный профиль с двухкамерным стеклопакетом	Состояние – удовлетворительное
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и подъемное оборудование	Количество - 12 шт. В том числе: грузовых - 6 шт., пассажирских - 6 шт. Марки лифтов – KONE Грузоподъемность лифтов- 0,4-1 т. Площадь пола кабин – 20,13 кв.м.	Состояние – удовлетворительное
Вентиляция, воздуховоды	В зданиях предусмотрена система приточно-вытяжной вентиляции с механическим и естественным побуждением, в том числе: Жилые помещения: Вентиляция квартир - естественная приточная и механическая вытяжная. Вытяжная вентиляция жилых комнат квартир осуществляется через вытяжные системы, отдельные для кухонь и санитарных узлов. Сборные воздуховоды прокладываются в шахтах расположенных в этажных коридорах. Приток воздуха организован через клапаны инфильтрации воздуха в окна жилых комнат и кухонь. Из помещений кабельной, насосных, ИТП и помещения связи - вентиляция механическая, отдельными канальными вытяжными вентиляторами. Встроенные помещения: Для офисных помещений предусмотрена механическая вытяжная вентиляция для помещений санузлов и ПУИ. Для нужд офисных помещений проектом предусматривается техническая возможность монтажа приточно-вытяжной механической системы вентиляции. Для нагрева приточного воздуха в зимний период до расчетных параметров предусматривается устройство системы теплоснабжения приточных установок. На период до реализации отдельных проектов общеобменной вентиляции офисных помещений предусматривается установка тепловых завес.	Состояние – удовлетворительное
Сигнализация пожарная. Диспетчеризация.	Вид пожарной сигнализации: «Рубеж» Вид диспетчеризации : «Кристалл»	Состояние – удовлетворительное
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - 5 шт.	Состояние - удовлетворительное
Светильники	Количество – 3 863 шт.	Состояние - удовлетворительное
Сети электроснабжения	Кабель различного сечения, обеспечивающий электропитание помещений собственников, помещений общего пользования.	Состояние - удовлетворительное
Щиты распределительные этажные	Количество – 276 шт.	Состояние - удовлетворительное

Сети отопления и теплоснабжения	Источник теплоснабжения - индивидуальные тепловые пункты, расположенные в подвале. Схема присоединения системы отопления и теплоснабжения вентиляции - независимая. Система отопления 23-этажной жилой части здания - двухтрубная, горизонтальная с поквартирной разводкой труб в полу, с попутным движением теплоносителя. Разводка подающей и обратной магистрали нижняя, по подвалу, с тупиковым движением теплоносителя. Прокладка магистральных трубопроводов системы отопления - в монтажных проемах под потолком, открыто, с нормативными уклонами. Прокладка стояков для жилых помещений - скрытая, в коллекторных шкафах межэтажных коридоров; для лифтового холла, вестибюля, колясочной, тамбура, диспетчерской - открытая, в углах помещений. Система отопления встроенной части здания - двухтрубная, горизонтальная с разводкой труб в полу, с попутным движением теплоносителя. Разводка подающей и обратной магистрали нижняя, по подвалу, с тупиковым движением теплоносителя. Прокладка магистральных трубопроводов системы отопления - в монтажных проемах под потолком, открыто, с нормативными уклонами. Система отопления подвала здания - двухтрубная, с тупиковым движением теплоносителя. Прокладка магистральных трубопроводов системы отопления - в монтажных проемах под потолком, открыто, с нормативными уклонами. Разводка подающей и обратной магистрали нижняя, по подвалу, с тупиковым движением теплоносителя. Прокладка магистральных трубопроводов системы отопления - в монтажных проемах под потолком, открыто, с нормативными уклонами. Система теплоснабжения вентиляции встроенной части здания - двухтрубная, с тупиковым движением теплоносителя. Прокладка магистральных трубопроводов системы теплоснабжения - в монтажных проемах под потолком, открыто, с нормативными уклонами.	Состояние - удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны, клапаны на системах теплоснабжения	Установлена запорно-балансировочная арматура	Состояние - удовлетворительное
Радиаторы	Для жилых помещений: радиаторы фирмы Purmo "CV". Для помещений вестибюля, тамбура, лифтового холла, колясочной, диспетчерской: радиаторы фирмы Purmo "C". Для помещения мусорной камеры 1 этажа: регистр из двух гладких труб. Для ГРЩ и машинных отделений лифтов - электроконвекторы "Делсот" ЭВУБ с классом защиты IP20. Для встроенных помещений: радиаторы фирмы Purmo "CV". Для подвала: радиаторы фирмы Purmo "C".	Состояние - удовлетворительное.

Хозяйственно-питьевой водопровод ХВС. Трубопроводы холодной воды	Система ХВС трёх-зонная (1 зона – коммерческие помещения, 2 зона 2 – 7 этажи, 3 зона 8 – 24 этажи). Вторая зона от высоконапорного ввода В1 в.н. гарантированный напор. Третья и первая зона, от двух вводов В1, повысительная насосная станция Wilo смонтированная в помещении водомерного узла. Система ХВС тупиковая, индивидуальные квартирные узлы учёта расположены в МОП в коллекторных шкафах. Материал трубопроводов полипропилен. От ВУ до насосных станций – сталь оцинкованная	Состояние - удовлетворительное
1) Насосная станция ХВС В1 2) Насосная станция пожаротушения В2	1) Количество – 2 шт. 2) Количество – 2 шт.	Состояние - удовлетворительное
Хозяйственно-питьевой водопровод ГВС. Трубопроводы горячей воды	Система ГВС трёх-зонная (1 зона – коммерческие помещения, 2 зона 2 – 7 этажи, 3 зона 8 – 24 этажи). Приготовление ГВС осуществляется в ИТП, через теплообменные агрегаты. Система ГВС циркуляционная, циркуляция достигается циркуляционными насосами, смонтированными в ИТП, через стояки циркуляции Т4, закольцовка выполнена в коллекторных шкафах верхних этажей зон в МОП. Индивидуальные квартирные узлы учёта расположены в МОП в коллекторных шкафах. Материал трубопроводов ГВС от водомерного узла до ИТП и в помещении ИТП, сталь нержавеющей. Материал трубопроводов от ИТП до потребителей полипропилен.	Состояние - удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Установлена запорная арматура на ГВС, ХВС. На сети ГВСЦ установлена запорно-балансирующая арматура.	Состояние - удовлетворительное
Дренажные насосы и дренажные прямки	Для многоквартирных домов: Дренажных насосов – В каждом прямке ИТП и помещении В/У, 1 насос на помещение подвала. Для подземного гаража: в каждом прямке	Состояние - удовлетворительное
Дренажная система	Система одна	Состояние - удовлетворительное
Пожарный водопровод	Труба стальная оцинкованная по ГОСТ 10704-91. Пожарные краны расположены в пож. шкафах в МОП. Шкафы укомплектованы пож. рукавами со стволом.	Состояние - удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Канализация хоз.-бытовая безнапорная. Материал труб в помещении подвала – чугун SML, стояки ПВХ. Канализация ливневая. Материал труб в помещении подвала – напорный чугун SML, стояки – оцинкованная сталь	Состояние - удовлетворительное
*IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		

Общая площадь	Площадь застройки (без стилобата и въездного пандуса) – 2882,00 кв.м.; Площадь твердых покрытий – 5957,00 кв.м. (в т.ч. асфальтобетонного покрытия – 3 138,00 кв.м., асфальтобетонная отмостка – 329,00 кв.м., плиточное покрытие тротуаров – 2 502,00 кв.м.); Площадь озеленения – 5 707,00 кв.м. (в т.ч. газон – 3 775,00 кв.м., газонная решетка – 1 520,00 кв.м., резиновое покрытие – 400,00 кв.м.).	Состояние - удовлетворительное
Зеленые насаждения	Деревья - 20 шт. Кустарники - 1344 шт.	Состояние - удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы: Скамейки – 26 шт. Урны – 12 шт., Оборудование детской площадки с доп. оборудованием, спортивное оборудование – 8 шт.	Состояние - удовлетворительное
V. Системы контроля и учета доступа		
Общеподъездная домофонная система	Количество домофонных систем – 1 шт.; Количество запирающих устройств – 14 шт.	Состояние - удовлетворительное
VI. Прочее		
Почтовые ящики	Количество – 966 шт.	Состояние - удовлетворительное
Указатели наименования улицы, номера дома, подъезда, указателя энергоэффективности дома на фасаде многоквартирного дома	Количество – 10 шт.	Состояние – удовлетворительное

* Включается в состав общего имущества Многоквартирного дома после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с требованиями действующего законодательства

Собственник

Менеджер по работе с жителями

(Подпись) (_____)
(Фамилия, инициалы)

_____/Чирвина В.Л/
м.п.

**Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу:
г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, улица Парашютная, дом 34, строение 1**

N п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
	I. Техническая документация на многоквартирный дом		
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	
		4.6. электрического оборудования	
		4.7. санитарно-технического оборудования	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	
		4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	

5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007)		Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
	II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка <1>		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП <2>		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома		
10.	Акты освидетельствования скрытых работ		
11.	Протокол измерения шума и вибрации		
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации		
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры - списки - прочее		

Примечание:

Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

<1> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

<2> Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.

Подписи Сторон:

Собственник

Менеджер по работе с жителями

(Подпись) (_____)
(Фамилия, инициалы)

_____/ Чирвина В.Л/
м.п.

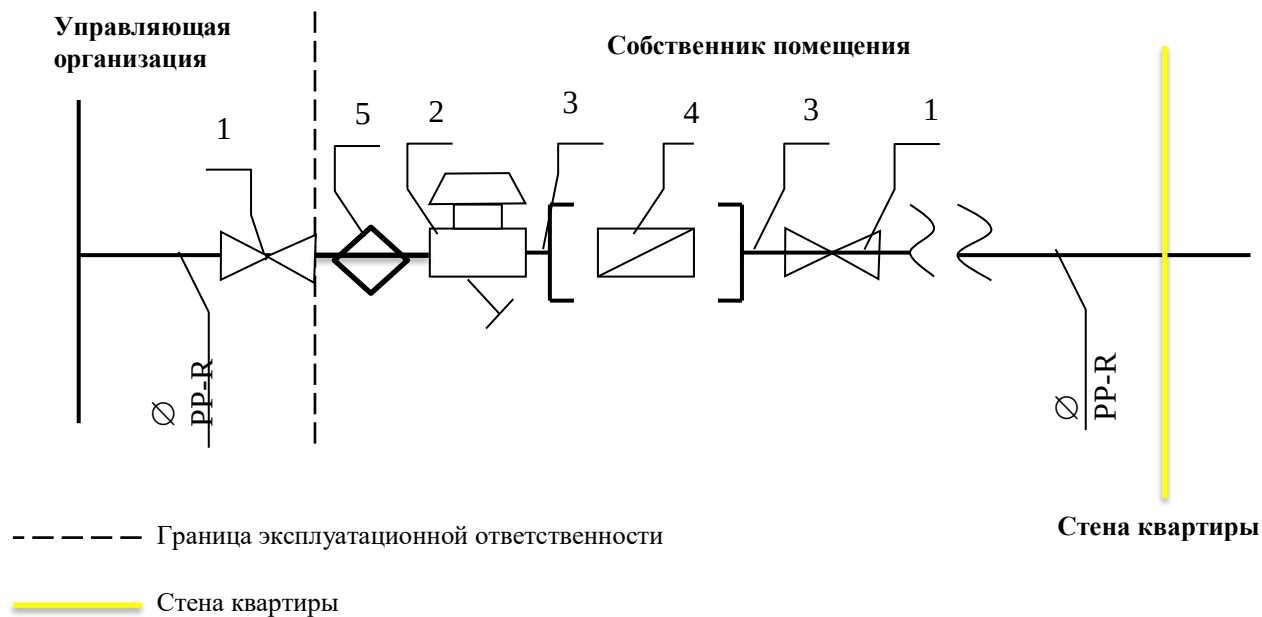
СХЕМА
разграничения ответственности Управляющей организации и Собственник

1. При эксплуатации систем ХВС и ГВС

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения до первого запорного крана, согласно нижеуказанной схемы 1 до пунктирной линии (включая запорный кран).

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно нижеуказанной схемы 1 после пунктирной линии справа (не включая запорный кран), внутреннюю разводку в помещении.

Схема 1



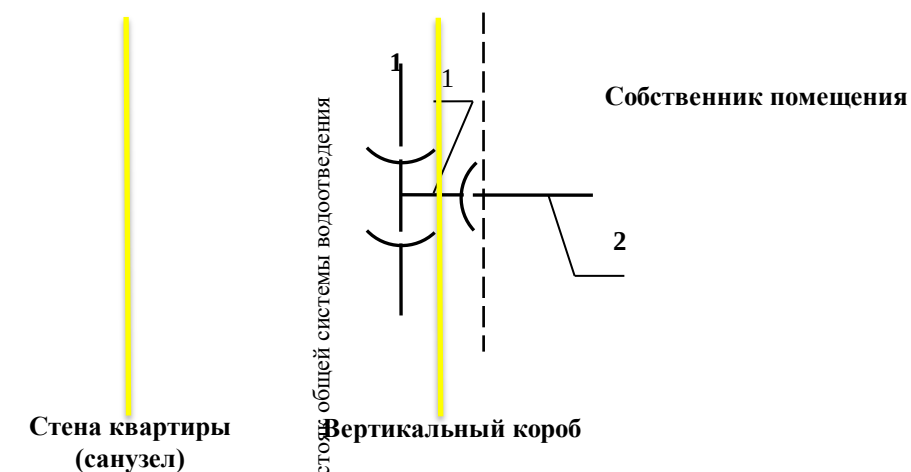
2. При эксплуатации системы водоотведения

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы водоотведения до точки присоединения трубопровода системы водоотведения помещения к тройнику (раструбу) стояка общей системы водоотведения, согласно нижеуказанной схеме 2 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубопровода внутренней системы водоотведения в помещении согласно нижеуказанной схеме 2 после пунктирной линии справа.

Управляющая
организация

Схема 2



— — — — — Граница эксплуатационной ответственности

— — — — — Стена квартиры

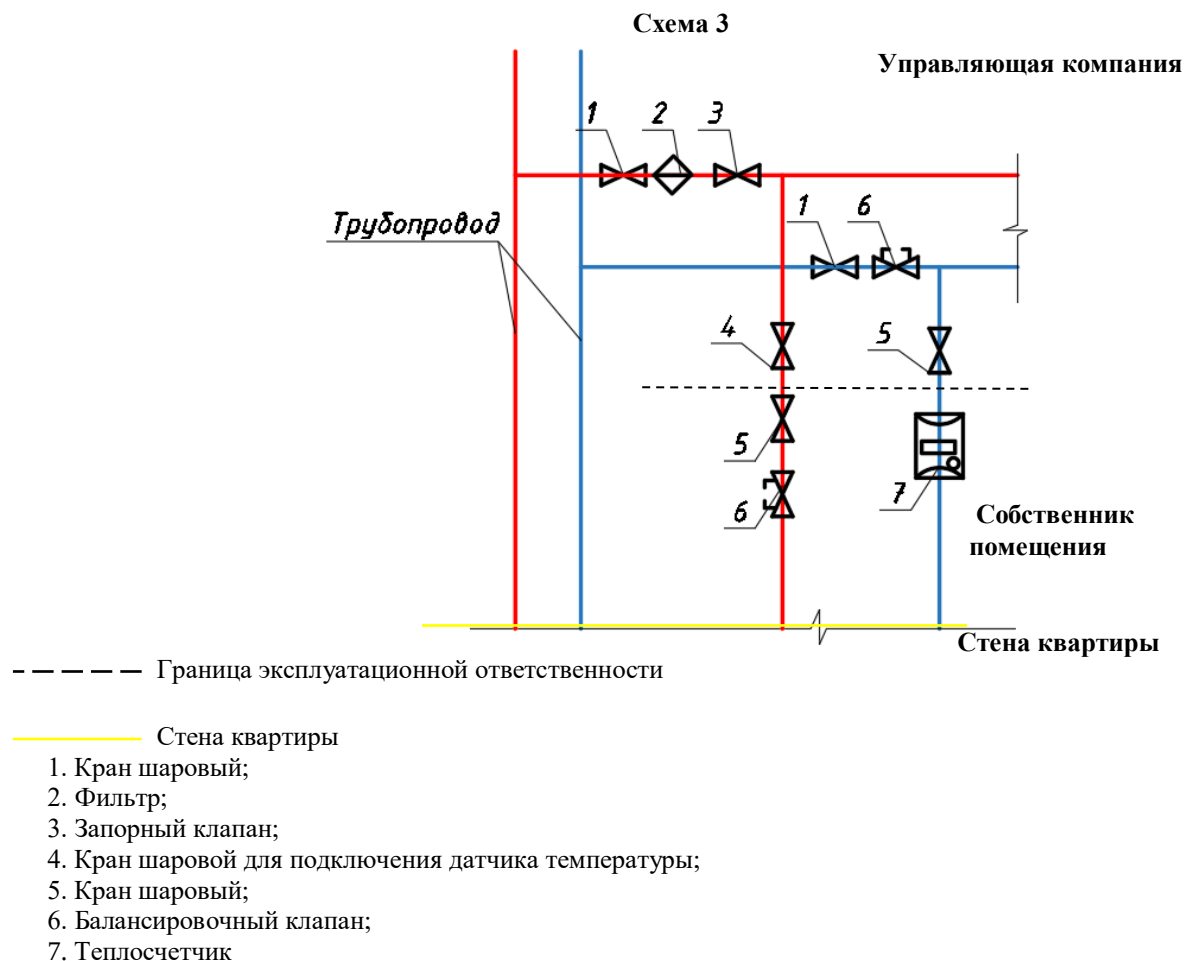
1. Тройник стояка общей системы водоотведения

2. Трубопровод внутренней системы водоотведения в помещении

3. При эксплуатации системы отопления:

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы отопления до первых запорных кранов (или сварного, или резьбового соединения) от стояков системы отопления, расположенных в технологических нишах, согласно нижеуказанной схеме 3 до пунктирной линии. .

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность приборов учета тепловой энергии, фильтров, датчиков и иных элементов системы отопления, в том числерадаторов, включая запорные краны (если таковые имеются), согласно нижеуказанной схеме 3 после пунктирной линии ниже.



Границы эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются в соответствии с настоящим Актом на основании приведенной схемы систем отопления квартиры.

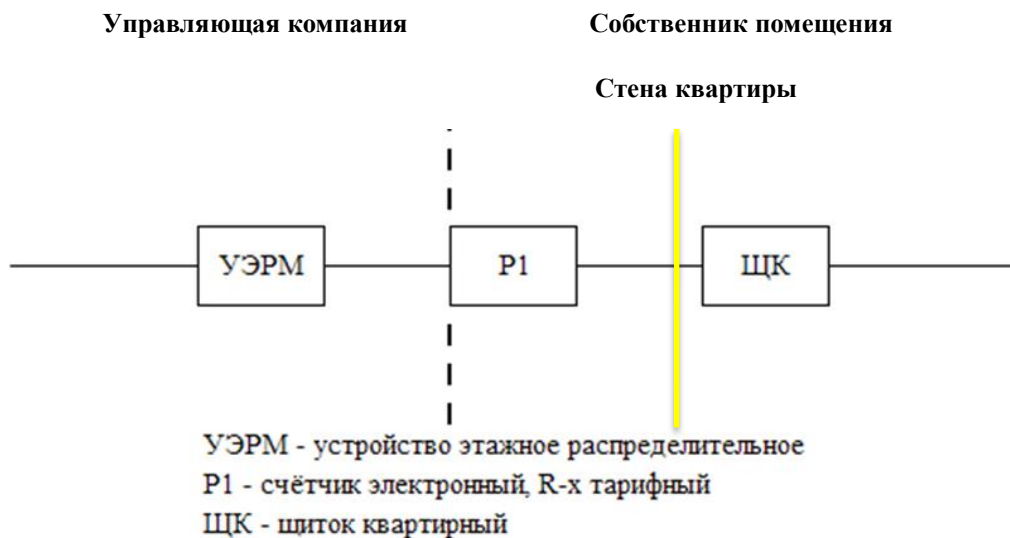
Этажные распределительные узлы теплоснабжения, стояки систем отопления и теплоснабжения являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

4. При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на помещение до клемной коробки электросчетчика, согласно нижеуказанной схемы 4 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность вводного щитка помещения с аппаратами защиты и приборами учета, внутреннюю электрическую разводку в помещении согласно нижеуказанной схемы 4 после пунктирной линии справа.

Схема 4



— — — — — Граница эксплуатационной ответственности

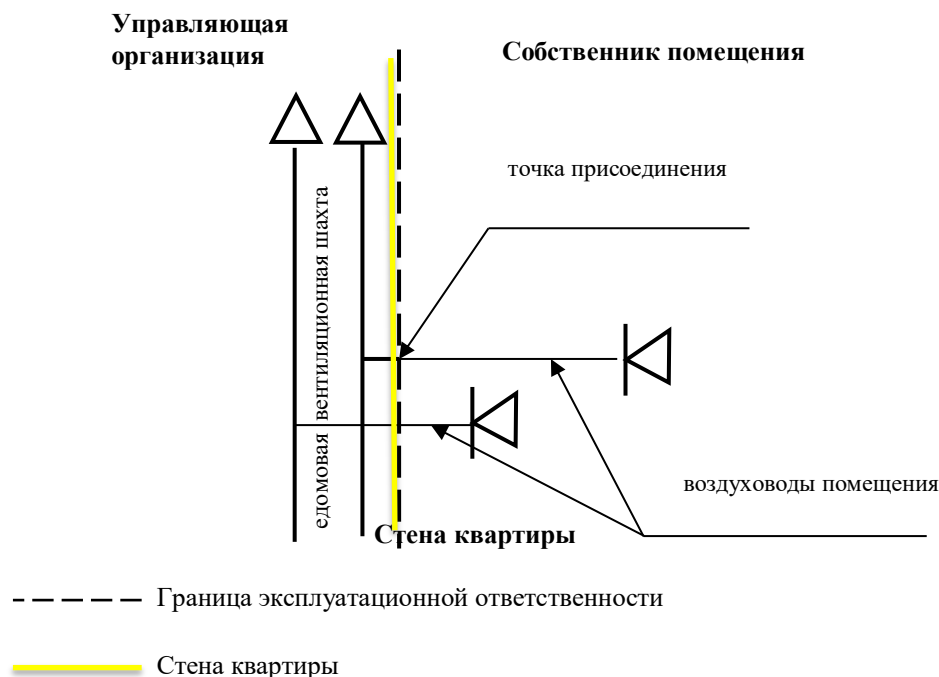
— — — — — Стена квартиры

5. При эксплуатации системы вентиляции

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность системы вентиляции до точки присоединения воздуховодов помещения, согласно нижеуказанной схеме 5 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность воздуховодов помещения до точки присоединения к общедомовой вентиляционной шахты согласно нижеуказанной схеме 5 после пунктирной линии справа.

Схема 5

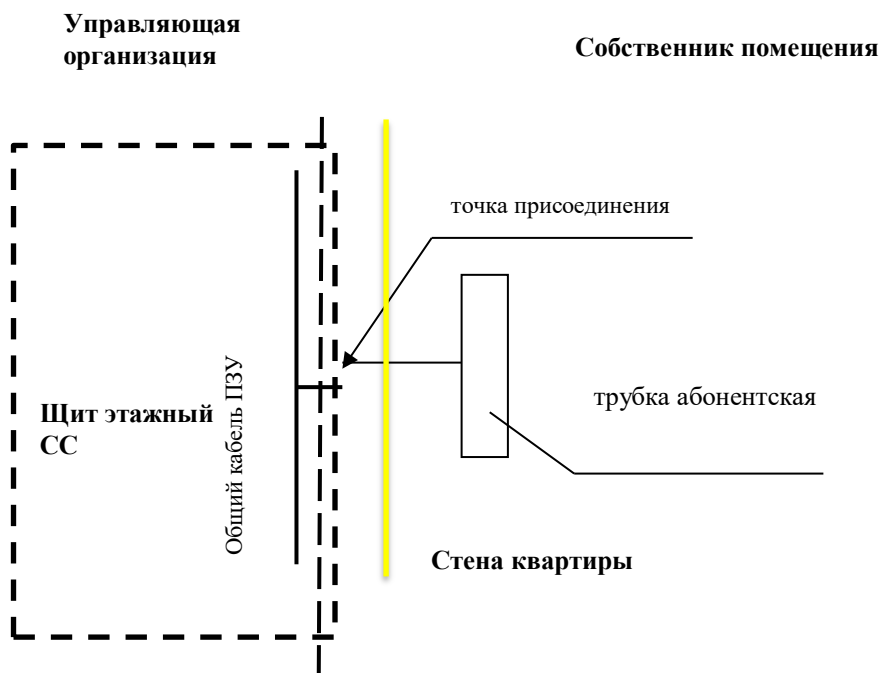


6. При эксплуатации системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем ПЗУ до точки присоединения кабеля помещения ПЗУ к общему кабелю, согласно нижеуказанной схеме 6 до пунктирной линии.

Собственник несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность трубки абонентской переговорной, расположенной в помещении, и кабеля от абонентской трубки до точки присоединения к общему кабелю ПЗУ согласно нижеуказанной схеме 6 после пунктирной линии справа.

Схема 6



7. При эксплуатации системы автоматической пожарной сигнализации, системы водяного пожаротушения и системы принудительного дымоудаления.

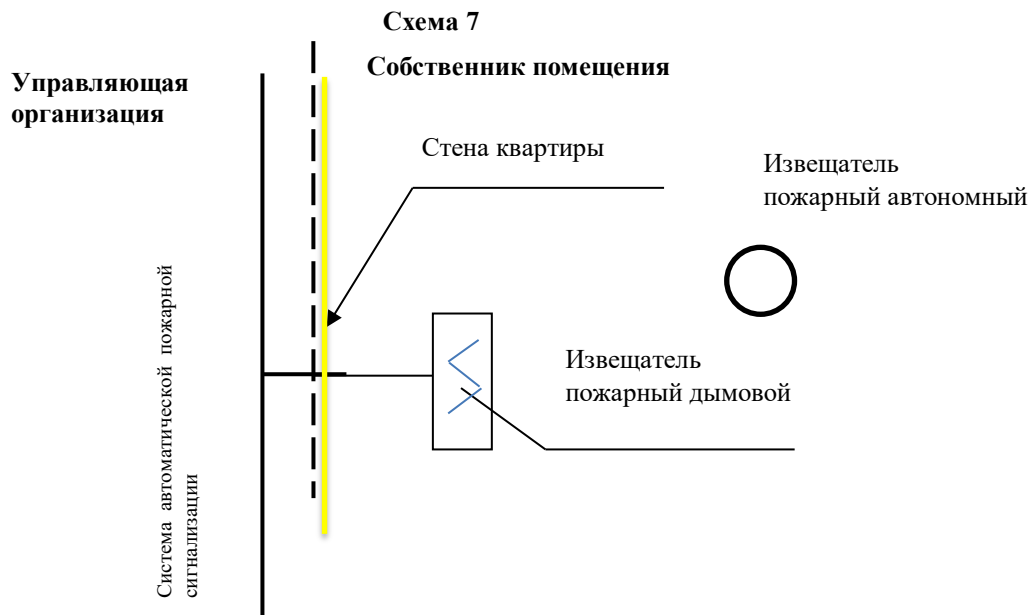
Управляющая компания несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем:

В части системы водяного пожаротушения: вся система, кроме внутриквартирного пожаротушения.

В части системы дымоудаления: вся система.

В части системы автоматической пожарной сигнализации: от АРМ оператора и блоков индикации и обработки сигналов до места ввода датчиков АПС в помещение.

Собственник помещения несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность извещателей пожарных дымовых, расположенных в помещении, согласно нижеуказанной схемы 7 после пунктирной линии справа.



Собственник:

_____/_____/

Подписи Сторон:

«Менеджер по работе с жителями

_____/ **Чирвина В.Л./**
м.п.

**Перечень
услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме (жилое/нежилое) по адресу:
г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Юнтолово, улица Парашютная, дом 34, строение 1**

№ п/п	Наименование работ (услуг)*	Периодичность работ (услуг)
1	2	3
1	Работы по санитарному содержанию помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД	
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
1.3	Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
1.4	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
1.5	Мытье окон в местах общего пользования с внутренней стороны	1 раз в год
1.6	Влажная протирка плафонов на лестничных клетках	1 раз в год
1.7	Влажная протирка подоконников	2 раза в год
1.8	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков	1 раз в год
1.9	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год
1.10	Влажная протирка слаботочных устройств	1 раз в год
1.11	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в год
1.12	Очистка кровли от мусора, грязи и листьев	По мере необходимости, но не менее 1 раза в год
1.12.1	Прочистка внутреннего металлического водостока от засорения	В течении 1 суток с момента обнаружения
1.12.2	Прочистка водоприемной воронки внутреннего металлического водостока от засорения	В течении 1 суток с момента обнаружения
1.13	Сбивание сосулек	В течение 1 суток с момента обнаружения
1.14	Уборка чердачного помещения	1 раз в год в теплое время года
1.15	Уборка подвального помещения	1 раз в год
1.16.1	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
1.16.2	Уборка мусороприемных камер	ежедневно
1.16.5	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
1.17	Дератизация подвальных помещений	1 раз в месяц
1.18	Дезинсекция чердачных и подвальных помещений	По необходимости (в теплый период)
2	Работы по содержанию и ППР помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества МКД	
2.1	Фундамент	
2.1.1	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков:	
2.1.1.1	Фундаментов	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в 1. текущий ремонт 2. капитальный ремонт 3. аварийная ситуация
2.1.1.2	Вентиляционных продухов	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.1.1.3	Отмосток	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.1.1.4	Входов в подвалы	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.2	Стены и фасад	
2.2.1	Заделка и восстановление архитектурных элементов	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.2.2	Ремонт фасадов	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.2.3	Ремонт цоколей	Устранение по мере обнаружения дефектов
2.2.4	Окраска, промывка фасадов	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.2.5	Окраска, промывка цоколей	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта

№ п/п 1	Наименование работ (услуг)* 2	Периодичность работ (услуг) 3
2.2.6	Замена домовых знаков	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта Несущие элементы - срочно
2.2.7	Замена уличных указателей	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.2.8	Восстановление домовых знаков и уличных указателей	Устранение по мере обнаружения дефектов
2.2.9	Восстановление гидроизоляции стен	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.3	Перекрытия	
2.3.1	Частичная смена отдельных элементов	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в 1. текущий ремонт 2. капитальный ремонт 3. аварийная ситуация
2.3.2	Заделка швов и трещин	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в 1. текущий ремонт 2. капитальный ремонт 3. аварийная ситуация
2.3.3	Укрепление и окраска	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.4	Крыши	
2.4.1	Замена элементов внутреннего водостока	Плановый осмотр 1 раз в год Осмотры по обращениям Устранение по мере обнаружения дефектов
2.4.2	Замена элементов парапетных решеток	Осмотры по обращениям Устранение по мере обнаружения дефектов
2.4.3	Ремонт освещения	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.4.4	Восстановление переходов через трубопроводы	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.4.5	Ремонт вентиляции	Плановый осмотр 1 раз в год Осмотры по обращениям Устранение по мере обнаружения дефектов
2.4.6	Восстановление гидроизоляции кровли	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в 1. текущий ремонт 2. капитальный ремонт
2.5	Оконные и дверные заполнения на лестничных клетках и во вспомогательных помещениях, входные двери	
2.5.1	Ремонт дверей в помещениях общего пользования	Плановый осмотр 1 раз в год Осмотры по обращениям Устранение по мере обнаружения дефектов
2.5.2	Замена дверей в помещениях общего пользования	Плановый осмотр 1 раз в год Осмотры по обращениям Устранение по мере обнаружения дефектов
2.5.3	Ремонт окон в помещениях общего пользования	Плановый осмотр 1 раз в год Осмотры по обращениям Устранение по мере обнаружения дефектов
2.5.4	Замена окон в помещениях общего пользования	Плановый осмотр 1 раз в год Осмотры по обращениям Устранение по мере обнаружения дефектов
2.5.5	Установка и текущий ремонт доводчиков	Плановый осмотр 1 раз в год Осмотры по обращениям Устранение по мере обнаружения дефектов
2.6	Лестницы, пандусы, крыльцо, козырьки над входами в подьезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
2.6.1	Восстановление козырьков над входами в подьезды	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.6.2	Замена козырьков над входами в подьезды	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.6.3	Восстановление подвалов	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.6.4	Восстановление лестничных клеток	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта

№ п/п	Наименование работ (услуг)*	Периодичность работ (услуг)
1	2	3
2.6.5	Замена лестничных клеток	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.6.6	Ремонт технических и вспомогательных помещений	Осмотр 1 раз в год По итогам осмотра работы включаются в план текущего ремонта
2.7	Ремонт чердаков, подвалов	
2.7.1	Утепление трубопроводов в подвальных помещениях	В рамках подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
3	Работы по содержанию и ППР внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, входящих в состав общего имущества МКД	
3.1.1.	Ремонт неисправностей в системе диспетчеризации инженерных систем	ежемесячно
3.1.2	Укрепление колен	Плановый осмотр 1 раз в год. Осмотры по обращениям. Устранение по мере обнаружения дефектов
3.1.3	Укрепление воронок	Плановый осмотр 1 раз в год. Осмотры по обращениям. Устранение по мере обнаружения дефектов
3.2	Консервация системы центрального отопления	В ходе подготовки к эксплуатации дома в осенне-зимний период
9	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
Виды, объемы и периодичность услуг/работ зимний период (с 01.11 по 31.03):		
9.1	Подметание свежевывавшего снега толщиной до 2 см, сбор в кучи или валы (в т. ч. с применением мотоблока)	1 раз в сутки
9.2	Сдвигание свежевывавшего снега толщиной более 2 см движком в кучи или валы	3 раза в сутки
9.3	Сдвигание снега в дни сильных снегопадов	каждые 3 часа во время снегопадов
9.4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток во время гололеда
9.5	Подметание территории в дни без снегопадов	1 раз в сутки
9.6	Просыпка территории комбинированным ПГР	По мере необходимости
9.7	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
9.8	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки
9.9	Очистка отмостки	ежедневно
Виды, объемы и периодичность услуг/работ летний период (с 01.04 по 31.10):		
9.10	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
9.11	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток
9.12	Очистка урн от мусора	2 раза в сутки
9.13	Промывка урн	1 раз в неделю
9.14	Протирка указателей	5 раз в сезон
9.15	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
9.16	Межсезонная уборка газонов с сильной засоренностью	2 раза в сезон (весной и осенью)
9.17	Уборка газонов	1 раз в 2 суток
9.18	Поливка газонов, зеленых насаждений	По мере необходимости
9.19	Выкашивание газонов	По необходимости, с целью не допущения высоты более 15 см

Подписи Сторон:

Собственник

Менеджер по работе с жителями

(Подпись) (Фамилия, инициалы)

_____/ Чирвина В.Л/
м.п.

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг
ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную
продолжительность**

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора¹: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)²	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C;	за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый

	в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) ¹	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
III. Водоотведение		
Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения:	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва

	не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года ³	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ⁴ ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление⁵		
Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода ⁶	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в

	жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
Обеспечение нормативной температуры воздуха ⁷ : в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения пункта 11 настоящего приложения пункт 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке

пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-2011).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

Подписи Сторон:

Собственник

Менеджер по работе с жителями

(Подпись) (_____
(Фамилия, инициалы)

_____/ Чирвина В.Л/
м.п.

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Генеральному директору
ООО «Бюро 24»
Погожев А.И

от _____

Я, нижеподписавшийся _____ (далее - Субъект)
(Фамилия, Имя Отчество)
паспорт серия _____ номер _____ выдан _____
(дата выдачи и название выдавшего органа)

Зарегистрирован по адресу: _____

в соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», свободно, своей волей и в своем интересе настоящим даю свое согласие Управляющей организации ООО «Бюро 24» (ОГРН1167746562818) (далее - Оператор) на сбор, систематизацию, хранение, обработку (в т.ч. автоматизированную), передачу (в т.ч. трансграничную) моих и сообщаемых мною иных лиц персональных данных, к которым относятся:

- фамилия, имя, отчество, образец подписи, пол, дата и место рождения;
- адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания;
- серия, номер и остальные реквизиты основного документа, удостоверяющего личность, в том числе сведения о выдаче указанного документа и выдавшем его органе;
- телефонные номера;
- email;
- сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе) в полном объеме сведений, предоставляемых таким органом, а равно об иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- иные персональные данные, которые необходимы Оператору для исполнения договора управления и других договоров.

Персональные данные обрабатываются и передаются Оператором в целях исполнения договорных и иных гражданско-правовых отношений при осуществлении Управляющей организацией хозяйственной деятельности, повышения оперативности и качества обслуживания Субъекта, в том числе:

- регистрации и обработки сведений, необходимых для начисления жилищно-коммунальных платежей за капитальный ремонт и иных обязательных и договорных платежей;
- регистрации обращений, жалоб, заявлений граждан, сбора, систематизации, обработки и хранения информации о собственниках помещений, потребителях жилищно-коммунальных услуг, временных жильцах многоквартирного дома, фактически проживающих в таком доме;
- обеспечения получения субсидий на содержание и ремонт общего имущества;
- получения предоставленных льгот физическим лицам по оплате жилищно-коммунальных услуг;
- передачи информации в государственные и иные уполномоченные органы Российской Федерации в порядке, предусмотренным действующим законодательством;
- осуществления телефонных обращений;
- осуществления отправки СМС-сообщений на мобильный телефон;
- осуществления отправки электронных писем на электронный адрес;
- а также в иных целях, необходимых для осуществления Оператором возложенных на него обязанностей в рамках договора управления, одной из сторон которого является Субъект.

Настоящее согласие субъекта на обработку персональных данных действительно в течение всего срока деятельности Оператора до его ликвидации. Документы, содержащие персональные данные, могут быть уничтожены по истечении срока исковой давности с момента расторжения Договора управления и в соответствии с иными требованиями законодательства РФ.

Я оставляю за собой право отозвать в любой момент согласие посредством составления соответствующего письменного документа, который может быть направлен мной Оператору по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу: **188660, Ленинградская область, Всеволожский район поселок Бугры, Воронцовский бульвар д11к1 помещение 988Н**, либо вручен лично под расписку представителю Оператора.

Подтверждаю, что ознакомлен(а) с Положением оператора об обработке персональных данных, а также нормами Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных мне разъяснены. Оператор гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

_____/_____/

«____»_____2020 г.