

В редакции приложения № 4 к протоколу № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Набережная ул., д. 1 литер А, А2 от 25.04.2020 г

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1 литер А,А2 по ул. Набережная, город Пушкин, город Санкт-Петербург

Российская Федерация, город Санкт-Петербург
Двадцать седьмое мая две тысячи двадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖилФондСервис», именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Карпунина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений многоквартирного дома № 1 литер А,А2 по ул. Набережная, г. Пушкин в г. Санкт-Петербурге (далее – многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем совместно «**Собственники**» и каждый по отдельности «**Собственник**», в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол 1 от «25» апреля 2020 г.), с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о следующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме № 1 литер А, А2 по ул. Набережная, г. Пушкин, г. Санкт-Петербург, обеспечение предоставления коммунальных услуг (до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ), обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений посредством управления многоквартирным домом Управляющей компанией.

1.2. По настоящему Договору Управляющая компания осуществляет свою деятельность в отношении всех Собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

2.1.1. **Собственник** помещения – лицо, имеющее право собственности на соответствующее жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме;

2.1.2. **Наниматели** - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;

2.1.3. **Пользователи** помещения – члены семей Собственников помещений и иные лица, не являющиеся нанимателями, но пользующиеся коммунальными услугами и услугами по содержанию жилого помещения в многоквартирном доме;

2.1.4. **Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений** – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании права собственности, договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, либо на иных законных основаниях;

2.1.5. **Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, указанное в Техническом паспорте на многоквартирный дом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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, **определённый кадастром** 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 (перечень обслуживаемого Управляющей компанией общего имущества приведён в Приложении 1 к настоящему Договору);

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

2.1.6. **Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

2.1.7. **Общая площадь жилого помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы площади всех

частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и определяется на основании документов, подтверждающих право собственности на помещение, а в случае отсутствия таких документов (для коммунальных квартир, квартир муниципального и государственного жилого фонда, в иных случаях) – на основании технического паспорта на помещение;

2.1.8. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех комнат в данной квартире;

2.1.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

2.1.10. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

2.1.11. Содержание жилого помещения – понятие, согласно ЖК РФ включающее в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, коммунальные услуги на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также:

2.1.11.1. Содержание Общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг, направленных на соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, поддержание архитектурного облика многоквартирного дома, обеспечение работоспособности, наладку, контроль состояния инженерных систем и оборудования, входящих в состав общего имущества, включающий в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель);

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка под многоквартирным домом, границы и размер которого определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности);

- сбор, вывоз и размещение ТБО (до момента начала предоставления коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами);

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- использование коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества.

2.1.11.2. Текущий ремонт Общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, в том числе:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт перил, ступеней, ограждений, поручней и других элементов лестничных маршей, стен, покрытий полов и других элементов лестничных клеток;

- текущий ремонт технических устройств.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент заключения настоящего Договора отражается в Акте технического состояния, который составляется при приемке дома в управление Управляющей компанией, а также при расторжении настоящего договора по любому из оснований.

При отсутствии технической документации на момент заключения настоящего Договора Управляющая компания обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому. Расходы Управляющей компании, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Управляющей компании предыдущей управляющей организацией.

Состав работ по текущему ремонту в текущем календарном году определяется Планом текущего ремонта на соответствующий календарный год. План текущего ремонта составляется исходя из перечня необходимых для поддержания надлежащего технического состояния элементов многоквартирного дома работ, их сметной

стоимости и общего объема денежных средств, запланированных к предъявлению к оплате Собственникам в составе платы за содержание жилых помещений, а также неизрасходованного в предыдущем календарном году остатка денежных средств, предусмотренных на работы по текущему ремонту. План текущего ремонта утверждается Управляющей компанией и председателем Совета многоквартирного дома от имени Собственников. В случае, если председатель Совета многоквартирного дома не выбран, либо сложил полномочия, План текущего ремонта от имени Собственников утверждается одним из членов Совета дома. Утверждение Плана текущего ремонта Управляющей компанией в одностороннем порядке допускается исключительно в случае отсутствия в многоквартирном доме Совета многоквартирного дома, в том числе избранных в установленном законом порядке председателя и членов Совета.

2.1.12. **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 №188-ФЗ).

2.1.13. **ГК РФ** – Гражданский кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 30.11.1994 №51-ФЗ).

2.1.14. **ПП РФ** – Постановление Правительства Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая компания по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами;

3.1.3. До момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ, выступать в качестве исполнителя коммунальных услуг, предоставление которых предусмотрено техническими характеристиками многоквартирного дома.

3.2. Перечень и сроки выполнения работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома определен Приложением № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Перечень и сроки выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на конкретный календарный год определяются Планом текущего ремонта. План текущего ремонта на соответствующий календарный год составляется в соответствии с ПП РФ от 13.08.2006 № 491, ПП РФ от 03.04.2013 № 290, ПП РФ от 15.05.2013 № 416, Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170, исходя из перечня необходимых для поддержания надлежащего технического состояния элементов многоквартирного дома работ, их сметной стоимости и общего объема денежных средств, запланированных к предъявлению к оплате Собственникам в составе платы за содержание жилых помещений, а также неизрасходованного в предыдущем календарном году остатка денежных средств, предусмотренных на работы по текущему ремонту. При составлении Плана текущего ремонта учитываются результаты технических осмотров по подготовке общего имущества к зимнему и летнему сезонам (весенние и осенние осмотры), предложения Управляющей компании и Собственников (в том числе председателя Совета многоквартирного дома).

3.4. Услуги и работы для собственника, не предусмотренные настоящим Договором, Планами текущего ремонта, утвержденными в соответствии с настоящим Договором, и ПП РФ от 13.08.2006 № 491, ПП РФ от 03.04.2013 № 290, ПП РФ от 15.05.2013 № 416, Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170, ВСН 58-88(р), оказываются и выполняются Управляющей компанией за отдельную плату. При этом выполнение отдельных видов работ и предоставление услуг определяется отдельным договором с указанием стоимости и перечня работ или услуг.

3.5. При возникновении необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине какого-либо Собственника, Пользователя или Нанимателя, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями исполнения обязанностей согласно разд.5 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет дополнительных средств соответствующего Собственника или Нанимателя (в случае установления вины Пользователя – за счет средств того Собственника или Нанимателя, в помещении которого указаный Пользователь пользуется услугами).

3.6. Управляющая компания в целях исполнения настоящего договора заключает договоры с организациями различных форм собственности, специализирующимися на выполнении работ и услуг, указанных в п. 3.1.2. настоящего договора (далее – «специализированные организации») в соответствии с действующим законодательством.

3.7. В отношениях с поставщиками коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3., и исполнителями работ и услуг, указанных в п. 3.1.2., Управляющая компания представляет интересы Собственника помещения, выступает от Собственника помещения, действует в его интересах и за его счет.

3.9. Собственник помещения своевременно и в полном объеме оплачивает услуги Управляющей компании в соответствии с разделом б. «Платежи собственника помещений» настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ и ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Управляющая компания обязуется:

4.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

4.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

4.1.4. осуществлять хранение, сбор и обновление информации о собственниках помещений МКД, в соответствии с ч.3.1 ст.45 ЖК РФ вести Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

4.1.5. в соответствии с подпунктом «б» пункта 4 Правил по осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. ПП РФ от 15.05.2013 № 416, сбор, хранение и обновление информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров;

4.1.6. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

4.1.7. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников помещений, выдачу выписок из лицевых счетов;

4.1.8. организовать начисление Собственникам помещений платы за жилое помещение и иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей;

4.1.9. организовать начисление Собственникам помещений платы за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, а также сбор указанных платежей, до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ;

4.1.10. при начислении платы за коммунальные услуги обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника помещения и совместно с ним проживающих лиц, до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ;

4.1.11. осуществлять расчет стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества, предъявляемой к оплате Собственникам помещений в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, исходя из норматива потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.12. Осуществлять проверку показаний индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых и нежилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета по своей инициативе при наличии оснований считать переданные в течение одного или нескольких расчетных периодов показания некорректными.

4.1.13. ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

4.1.14. принимать от Собственников показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и использовать их:

4.1.14.1. при расчете размера платы за коммунальные услуги, до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ;

В редакции приложения № 4 к протоколу № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Набережная ул., д. 1 литер А, А2 от 25.04.2020 г

4.1.14.2. для передачи в соответствующую ресурсоснабжающую организацию после вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ;

4.1.14.3. при расчете стоимости коммунальных ресурсов, потребленных при использовании и содержании общего имущества, за тот расчетный период, за который были сняты показания;

4.1.14.4. при проведении проверок состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

4.1.15. вести учет денежных средств, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора;

4.1.16. в течение первого квартала каждого года представлять Собственникам отчет о работах по содержанию жилья, выполненных Управляющей компанией за отчетный период, о запланированных и фактических доходах, полученных Управляющей компанией от Собственников и Нанимателей в качестве оплаты содержания жилого помещения за отчетный период, о размере задолженности Собственников и Нанимателей за отчетный и предыдущие периоды, и расходах на содержание общего имущества, текущий ремонт общего имущества и управление многоквартирным домом, понесенных за отчетный период. Отчетным периодом для ежегодного отчета является календарный год, отчетные периоды для дополнительных отчетов могут устанавливаться Управляющей компанией самостоятельно или по согласованию с Собственниками;

4.1.17. на основании решения общего собрания Собственников осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, заключать необходимые договоры;

4.1.18. заключать договоры с собственниками и арендаторами нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.19. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора, и по вопросам, отнесенных действующим законодательством к компетенции Управляющей компании;

4.1.20. осуществлять рассмотрение обращений Собственников и Нанимателей и направлять ответы в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством;

4.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 3.1.2. настоящего договора, в установленных настоящим Договором объемах, а именно:

4.2.1. надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

4.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовой территории;

4.2.3. систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

4.2.5. составление Плана текущего ремонта, с учетом результатов технических осмотров, обходов, обследований, предложений Собственников, участие в утверждении Плана текущего ремонта, корректировка и утверждение скорректированного Плана, в порядке, определенном пунктами 2.1.11.2, 3.3 настоящего Договора, исполнение Плана текущего ремонта, организация утвержденных в Плате работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома.

4.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение, в том числе специализированными предприятиями и организациями, требований, установленных Жилищным Кодексом РФ, Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Правила содержания общего имущества», Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Правила пользования жилыми помещениями», ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416.

4.4. До момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ, обеспечить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. настоящего договора, для чего в интересах Собственников помещений заключить договоры на обеспечение

многоквартирного дома следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

4.5. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Принимать меры для выявления и предотвращения несанкционированных подключений к внутридомовым инженерным системам, фактов неучтенного потребления коммунальных ресурсов, в том числе: фальсификаций показаний приборов учета коммунальных услуг, потребление коммунальных услуг незарегистрированными жильцами; принимать меры для привлечения к ответственности лиц, виновных в несанкционированных подключениях и неучтенном потреблении коммунальных ресурсов, для компенсации убытков, причиненных указанными лицами Собственникам и Управляющей компании.

4.7. На основании решения общего собрания Собственников помещений, в рамках действующего законодательства:

- передавать объекты общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Доходы от передачи в пользование (в аренду) указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и другие цели в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома;

- решать иные вопросы.

4.8. Управляющая компания не имеет право сдавать в аренду третьим лицам подвальное помещение многоквартирного дома.

Управляющая компания вправе:

4.10. Заключать в интересах Собственников помещений необходимые договоры.

4.11. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

4.12. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

4.13. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 3.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и установленном Решением общего собрания собственников объема финансирования указанных работ, вносить предложения по корректировке Плана текущего ремонта в порядке, установленном пунктами 2.1.11.2, 3.3 настоящего Договора.

4.14. Требовать от Собственника предоставить Управляющей компании показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных в помещении Собственника;

4.15. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги (плата за коммунальные услуги может приниматься только до момента вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ), иные платежи в соответствии с действующим законодательством, настоящим Договором, решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.16. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в разделе 2 и п. 3.1.2. в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ, и предписаний контролирующих органов, с учетом положений пунктов 2.1.11.2, 3.3 настоящего Договора.

4.17. При необходимости немедленного устранения аварийных ситуаций производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений, предусмотренных для финансирования работ в соответствии с Планом текущего ремонта, при этом не позднее одного календарного месяца после устранения аварийной ситуации План текущего ремонта должен быть скорректирован в порядке, установленном пунктами 2.1.11.2, 3.3, 4.13 настоящего Договора. В иных случаях изменение целевого назначения платежей Собственников по инициативе Управляющей компании допустимо только в порядке, предусмотренном пунктами 4.13, 4.16 настоящего Договора.

4.18. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей компании.

4.19. Предупреждать Собственников помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т.ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.20. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в

установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг с последующим возмещением со стороны Собственника затрат на принятые меры.

4.21. Получать допуск в жилое помещение Собственника для осмотра технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.22. Для ликвидации аварий получать от Собственника свободный допуск в жилое помещение в любое время.

4.23. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

4.24. Использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для получения дополнительных средств на проведение ремонтных работ и повышение потребительских качеств многоквартирного дома.

4.25. Безвозмездно использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для организации и выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту, размещения персонала.

4.26. В случае установления факта складирования Собственником строительного мусора на площадках для сбора мусора, составить соответствующий акт с определением объема мусора и выставить к оплате Собственнику стоимость вывоза, включив сумму в квитанцию об оплате за жилое помещение.

4.27. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

4.28. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, по управлению многоквартирным домом

5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА и ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

5.1. Своевременно оплачивать содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

5.2. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.

5.3. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

5.3.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

5.3.2. бережно относиться к принадлежащему ему помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, находящемуся в помещении, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в принадлежащем ему помещении немедленно принимать все возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

5.3.3. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

5.3.4. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

5.3.5. не допускать сбрасывания в канализацию засоряющих отходов;

5.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

5.3.7. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

5.3.8. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

5.3.9. не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 8.00 в рабочие дни и с 22.00 до 11.00 в выходные дни, строительные работы проводить в будние дни с 9.00 до 19.00, в субботу с 11.00 до 17.00, в воскресенье строительные работы запрещены;

5.3.10. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

5.3.11. Своевременно (не реже чем один раз в 5 лет) производить текущий ремонт жилого помещения и внутриквартирных инженерных сетей.

5.3.12. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

5.4. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные услуги – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенные решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.5. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенными действующим законодательством.

5.6. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей компанией до момента перехода права собственности.

5.7. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.7.1. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций – для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

5.7.2. работникам специализированных организаций – для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии и в других случаях.

5.8. Извещать Управляющую компанию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

5.9. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей компании информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;
- об одном из идентификационных номеров Собственника (ИНН, СНИЛС, водительское удостоверение и проч.)

- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;

- о правах на субсидии и льготы;

- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);

- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,

- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении.

5.10. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

5.11. Предоставлять Управляющей компании показания приборов учета коммунальных услуг ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

5.12. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным.

5.13. Незамедлительно сообщать Управляющей компании по тел. _____ о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

5.14. Принимать личное участие или обеспечивать присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

5.15. Производить вывоз строительного мусора незамедлительно и за свой счет, не допуская его складирование в местах сбора мусора.

5.16. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

Собственник помещения вправе:

5.17. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома в установленном законодательством порядке.

5.18. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.19. До вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ,

требовать от Управляющей компании перерасчета платежей за коммунальные услуги в установленных действующим жилищным законодательством РФ случаях, при условии представления подтверждающих документов.

5.20. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

5.21. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

Собственник помещения не вправе:

5.22. Производить переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке, а также переустройство, перепланировку и переоборудование Общего имущества многоквартирного дома.

5.23. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

5.24. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

5.25. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

5.26. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

5.27. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

5.28. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение, за исключением случаев непреднамеренного повреждения.

5.29. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

5.30. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

6. ПЛАТЕЖИ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ.

6.1. Собственник помещения вносит на расчетный счет или в кассу Управляющей компании, либо на расчетный счет или в кассу платежного агента Управляющей компании (в том числе – Расчетные кассовые центры и иные организации, с которыми Управляющая компания заключила соответствующие договоры) денежные средства в размере начисленных:

6.1.1. платы за содержание жилого помещения,

6.1.2. платы за коммунальные услуги (до вступления в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ),

6.1.3. иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется:

6.2.1. за отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение – исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для поставщиков коммунальных ресурсов, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии индивидуальных приборов учета), других данных.

При отсутствии индивидуальных приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления.

6.2.2. за коммунальные ресурсы, используемые и потребляемые при содержании общего имущества (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение) – исходя из нормативов потребления и тарифов, утвержденных в установленном порядке для поставщиков коммунальных ресурсов.

6.2.3. за услуги по содержанию жилого помещения, текущему обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома – в размере, утвержденном соответствующим распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

6.3. Размер платы за дополнительные услуги, указанные в п. 4.27 настоящего Договора, определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей компании.

6.4. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту УК.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей компании.

6.5 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником помещения в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных не позднее 4 числа месяца, следующего за оплачиваемым;

6.5.1. иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.6. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в установленном законодательством РФ порядке и размере от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки.

6.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения.

При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

6.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая компания после соответствующей проверки и составления Акта вправе доначислить плату за период фактического проживания незарегистрированных граждан на основании Акта, а также вправе в судебном порядке взыскать с такого Собственника иные убытки, вызванные проживанием незарегистрированных лиц в помещении Собственника.

7. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. Контроль над выполнением управляющей компанией ее обязательств по настоящему Договору производит Совет многоквартирного дома в пределах установленных законом полномочий.

7.2. Собственник имеет право требовать от Управляющей компании представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.1.16 настоящего Договора.

7.3. Собственник имеет право требовать от Управляющей компании предоставления информации, обязанность по предоставлению которой возложена на Управляющую компанию действующими на территории деятельности Управляющей компании нормативными правовыми актами различных уровней.

7.4. Стороны договорились, что при предоставлении со стороны Собственников данных инициативных собственников (ФИО, адрес, номер телефона), Управляющая компания до выбора Совета дома будет взаимодействовать с ними для согласования вопросов по текущему ремонту многоквартирного дома.

7.5. Полномочия Совета дома определены ст. 161.1 ч. 5 Жилищного Кодекса РФ, а именно Совет дома:

а) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

в) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

г) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

д) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

е) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;

В редакции приложения № 4 к протоколу № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Набережная ул., д. 1 литер А, А2 от 25.04.2020 г

ж) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая компания несет ответственность за качественное выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно Приложению № 1 настоящего договора.

8.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

8.4. Управляющая компания не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла необходимые меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

8.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, Управляющей компанией, с одной стороны, и таким количеством Собственников, которые обладают более 50% голосов от общего числа голосов Собственников в многоквартирном доме, с другой стороны.

9.2. Настоящий договор заключается сроком на один год.

9.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

9.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

9.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол №1 от «25» апреля 2020г.), условия договора являются обязательными для всех Собственников и нанимателей помещений.

10.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором для Собственников помещений, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в общих собраниях собственников помещений.

10.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий). В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка.

10.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью.

10.6. В установленный действующим законодательством срок со дня прекращения настоящего Договора Управляющая компания обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

10.7. При вступлении в силу договоров предоставления коммунальных услуг, заключенных Собственниками непосредственно с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании статьи 157.2 ЖК РФ, в отношении коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам ресурсоснабжающими организациями (в том числе – в отношении предоставления соответствующих коммунальных услуг, расчета их стоимости) утрачивают силу пункты 4.1.10, 4.1.11, 4.4, 5.18, 6.1.2, 6.2.1 настоящего Договора.

10.8. Настоящий Договор составляется в 2-х экземплярах, нумеруется, прошивается и подписывается Управляющей компанией. Один экземпляр Договора, подписанный со стороны Управляющей компании, и каждая страница которого заверяется подписью лица, подписавшего Договор от имени Управляющей компании, и печатью Управляющей компании, хранится у председателя Совета многоквартирного дома, а в случае, если председатель Совета многоквартирного дома не выбран, либо сложил полномочия, у Собственника, уполномоченного решением Общего собрания собственников на хранение Договора. Второй экземпляр Договора хранится у Управляющей компании. Неотъемлемой частью второго экземпляра Договора является Реестр Собственников, подписавших Договор (далее – Реестр), указанный Реестр изготавливается в единственном экземпляре и хранится у Управляющей компании вместе со вторым экземпляром Договора, подписанным со стороны Управляющей компании. Каждый из подписывающих Договор Собственников вписывает в Реестр свои фамилию, имя, отчество, паспортные данные, адрес помещения в собственности, сведения о документах, подтверждающих право собственности на помещение в многоквартирном доме, площадь помещения, количество голосов от общего количества голосов Собственников в доме (в процентах), указывает дату подписания Договора, проставляет собственноручную подпись. Подпись Собственника заверяется подписью лица, уполномоченного выступать от имени Управляющей компании в силу закона, иного правового акта или учредительного документа Управляющей компании. Договор считается заключенным, когда он подписан с одной стороны Управляющей компанией, с другой стороны – таким количеством Собственников, которые обладают более 50% голосов от общего числа голосов Собственников в многоквартирном доме. Датой заключения Договора является либо дата проставления в Реестре подписи того Собственника, количество голосов которого совместно с голосами Собственников, ранее подписавших Договор, превышает 50% от общего числа голосов Собственников в многоквартирном доме, а количество голосов Собственников, подписавших Договор до подписания Договора данным Собственником, не превышало 50% от общего числа голосов Собственников в многоквартирном доме, либо дата подписания Договора со стороны Управляющей компании, в зависимости от того, какое из событий наступило позднее. Если на момент заключения Договора первый экземпляр Договора уже передан лицу, у которого в соответствии с настоящим положением Договора хранится первый экземпляр Договора, подписанного Управляющей компанией, то Управляющая компания не позднее трех рабочих дней с момента заключения Договора направляет такому лицу уведомление о заключении Договора с приложением к нему заверенной Управляющей компанией копии Реестра. Если первый экземпляр Договора ранее не передан указанному лицу, то этот экземпляр направляется этому лицу вместе с уведомлением о заключении Договора и заверенной копией Реестра.

10.9. Первый экземпляр настоящего Договора хранится у представителя Собственников, определенного в соответствии с пунктом 10.8 настоящего Договора. Второй экземпляр Договора с Реестром Собственников, подписавших Договор, являющимся неотъемлемой частью Договора, хранится у Управляющей компании. Каждое из лиц, ответственных за хранение своего экземпляра Договора, обязаны незамедлительно предоставить хранимый экземпляр Договора любому Собственнику по его требованию, заявленному лично (на личном приеме Управляющей компании или при личном визите к лицу, уполномоченному хранить первый экземпляр Договора, по месту хранения этого экземпляра), для ознакомления, а также копирования с использованием фото-, видеоаппаратуры, иных технических средств Собственника, при условии отсутствия возможности повреждения Договора указанными техническими средствами Собственника. Ознакомление и копирование осуществляется для первого экземпляра Договора – в помещении, предоставленном лицом, уполномоченным хранить первый экземпляр Договора, в присутствии этого лица, для второго экземпляра Договора – в помещении, предоставленном Управляющей компанией, в присутствии представителя Управляющей компании.

10.10. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома».

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и 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.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Границы эксплуатационной ответственности

2.1. Внешние:

2.1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей компанией (**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

2.2. Внутренние:

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является:

А) по отоплению – вентиль на подводке трубопровода отопления к квартирному радиатору и (или) полотенцесушителю. При отсутствии вентиля – резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе.

Б) по холодному и горячему водоснабжению – вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка.

В) по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения.

Г) по электроснабжению – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

В редакции приложения № 4 к протоколу № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Набережная ул., д. 1 литер А, А2 от 25.04.2020

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Набережная, д. 1 литер А, А2

Год постройки _____

Фундамент (тип и материал) _____

Несущие стены (материал) _____

Перекрытия (материал) _____

Крыша (материал кровли, площадь) _____

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт. материал) _____

Несущие колонны (наличие, шт.) _____

Ограждающие несущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) _____

Двери в помещениях общего пользования (шт.) _____

Иные конструкции _____

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) _____, АСПЗ, ПЗУ,

иное оборудование _____

Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь) _____

Техническое подполье (площадь) _____

Колясочные (шт. площадь) _____

Чердак (площадь) _____

Технический чердак(площадь) _____

Лестницы, лестничные площадки (площадь) _____

Коридоры (площадь) _____

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) _____

Контейнерная площадка (площадь) _____

Элементы благоустройства _____

Детская, спортивная площадка _____

Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):

Трансформаторная подстанция, иные объекты _____

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ РАБОТ
по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров, обслуживании и содержании общего имущества многоквартирного дома:

1.1. Перечень работ, осуществляемых на постоянной основе:

- а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);
- б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- в) устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.), техническое обслуживание электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- г) прочистка канализационных труб (лежака и выпуска до 1-го колодца) 2 раза в год, откачка воды из подвалов;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек и их прочистка 1 раз в квартал;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка 1 раз в квартал;
- ж) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- з) снятие показаний домовых и групповых электросчетчиков;
- и) другие виды работ в соответствии с требованиями федеральных, региональных и местных нормативных правовых актов.

1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
- б) консервация системы центрального отопления;
- в) другие виды работ в соответствии с требованиями федеральных, региональных и местных нормативных правовых актов.

1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.
- в) другие виды работ в соответствии с требованиями федеральных, региональных и местных нормативных правовых актов.

2. Перечень работ по содержанию лестничных маршей и клеток:

- а) влажное подметание и мытьё лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей – ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней);
- б) влажное подметание общего коридора, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа – 2 раза в неделю;
- в) мытьё общего коридора, лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа – 2 раза в месяц;
- г) обметание окон, подоконников, отопительных приборов – 1 раз в неделю;
- д) влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, перил, дверей, фризов, плафонов, торцов лестничных маршей, дверей электрощитов, металлических ограждений, чердачной лестницы и других элементов, на которых накапливается пыль – 1 раз в месяц;
- е) мытьё окон и влажная протирка стен лестничной клетки – 2 раза в год (в мае и октябре).

3. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) очистка кровли от мусора, грязи, листьев и т.п. – два раза в год (весной и осенью);
- б) посыпка территорий песком в зимнее время при наличии гололеда;
- в) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков) 1 раз в год;
- г) дератизация подвальных, чердачных помещений и мусоросборных камер – 1 раз в месяц;
- д) проведение дезинсекции – по заявкам жильцов и при выявлении фактов появления насекомых, способных переносить трансмиссивные инфекции;
- е) обеспечение температурно-влажностного режима подвала, исправление вентиляции, устранение и предотвращение сырости и замачивания фундамента и подвалов.
- ж) управляющая компания должна обеспечить:
 - чистоту и доступность прохода ко всем элементам подвала и технического подполья;
 - защиту помещений от проникновения животных: грызунов, кошек, собак. На всех проемах, каналах и отверстиях технического подполья должны быть установлены решётки или сетки, защищающие здание от проникновения грызунов, кошек и собак;

В редакции приложения № 4 к протоколу № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Набережная ул., д. 1 литер А, А2 от 25.04.2020

з) входные двери в техническое подполье, подвал, чердак и мусоросборные камеры должны быть закрыты на замок (ключи должны храниться у ответственных представителей Управляющей компании и уполномоченных представителей собственников). О месте хранения ключей должна быть сделана специальная надпись на дверях.

5. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

а) круглогодично:

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка – ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней);
- уборка площадок, газонов, садов, дворов, дорог, тротуаров и дворовых проездов – ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней);
- санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества – ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней);
- очистка от отходов урн, находящихся у парадных, в пределах придомовой территории и на детских площадках – в течение дня по мере необходимости, но не реже одного раза в сутки;
- уборка мусорных контейнерных площадок – ежедневно;
- другие виды работ в соответствии с требованиями федеральных, региональных и местных нормативных правовых актов.

Примечание. Не допускается складывать материалы на участках, занятых зелеными насаждениями, засорять цветники, газоны и дорожки отходами и повреждать зеленые насаждения, привязывать к деревьям веревки и провода, подвешивать гамаки, прикреплять рекламные щиты и выполнять другие действия и виды работ, запрещенные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

б) в теплый период:

- подметание территории - 3 раза в неделю;
- выкашивание газонов - 1 раз в месяц;
- промывка урн, находящихся у парадных, в пределах придомовой территории и на детских площадках – по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю;
- дезинфекция урн, находящихся у парадных, в пределах придомовой территории и на детских площадках – 1 раз в неделю;
- ревизия решёток ливневой канализации – ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней);
- прочистка ливневой канализации – по мере необходимости;
- мойка крыльца, площадки перед входом в подъезд, тротуаров и примыкающей проезжей части – 1 раз в неделю;
- поливка крыльца, площадки перед входом в подъезд, тротуаров и дворовых проездов в жаркое время дня – по мере необходимости, но не реже двух раз в сутки;
- подрезка деревьев и кустарников;
- другие виды работ в соответствии с требованиями федеральных, региональных и местных нормативных правовых актов.

в) в зимний период:

- очистка придомовой территории от снега.
- очистка придомовой территории от наледи и льда.
- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда;
- очистка от снега крыши и козырьков (плит) над входом в парадные;
- посыпка тротуаров и дорожек песком, гравийной крошкой или другими противогололёдными материалами – 1 раз в день в дни гололеда;
- удаление сосулек (в период оттепели);
- другие виды работ в соответствии с требованиями федеральных, региональных и местных нормативных правовых актов.

г) в период таяния снега:

- промывка и расчистка канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;
- систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
- удаление сосулек;
- общая очистка дворовых территорий после окончания таяния снега (сбор и удаление мусора, оставшегося снега и льда).