**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

**(между управляющей организацией и собственником помещения)**

Ленинградская область,

Всеволожский район,

город Кудрово «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергия»** именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Генерального директора Опехтина Дениса Михайловича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющ\_\_\_\_\_ собственником(ами) жилого (нежилого) помещения № \_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, в многоквартирном доме по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский район, город Кудрово, улица Пражская, дом 9,** на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, или представитель собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании доверенности от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_года, или лицо, принявшее помещение на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуем\_\_\_\_ в дальнейшем Собственник, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_/20\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на управление многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником в интересах собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Кудрово, улица Пражская, дом 9 (далее именуемый - многоквартирный дом, МКД).

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией, в интересах Собственника за плату, работ и услуг в целях управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ и услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан,

- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, в порядке, установленном настоящим договором;

- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень оказываемых Управляющей организацией услуг по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установлен Приложением № 2 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся в порядке, установленном действующим законодательством, и оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.4. Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией.

2.5. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать перечисленные в п. 1.1. настоящего Договора услуги, совершать юридические и иные действия, направленные на обеспечение Собственнику возможности пользоваться коммунальными и иными услугами (канализация, холодное водоснабжение, вывоз мусора, электроснабжение и др.), заключение соответствующих договоров на отпуск и потребление данных услуг, своевременное перечисление ресурсоснабжающим и обслуживающим организациям денежных средств, принятых у Собственника, в счет уплаты платежей за предоставленные услуги.

2.6. В свою очередь Собственник обязуется принимать и оплачивать работы и услуги, выполняемые Управляющей организацией, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Собственник обязуется приобретать и оплачивать коммунальные услуги через Управляющую организацию, если иное не предусмотрено решением собственников на общем собрании. Собственники нежилых помещений приобретают коммунальные ресурсы непосредственно у Ресурсоснабжающих организаций и регионального оператора по вывозу ТКО по Договорам, заключенным с такими организациями.

Оплату коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, собственники нежилых помещений производят на счет Управляющей организации.

|  |  |
| --- | --- |
| 2.7. Характеристика дома на дату заключения настоящего договора:  Адрес дома: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Кудрово, ул. Пражская, д. 9 |  |
| год постройки: 2016; |  |
| этажность, в том числе подземные этажи: 13-15, в том числе подземный -1; |  |
| количество жилых помещений/S жилых помещений (без учета балконов, лоджий):908/31313 кв.м. |  |
| год последнего комплексного капитального ремонта: нет |  |
| кадастровый номер земельного участка: 47:07:1044001:633. |  |
|  |  |

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящим договором.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением других лиц оказывать услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю.

Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения) и при наличии средств.

3.1.3. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме. Перечень коммунальных услуг:

а) холодное и горячее водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

г.) вывоз твердых коммунальных отходов.

3.1.4. Принимать от Собственника показания индивидуальных (квартирных) приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

3.1.5. Принимать от Собственника плату за содержание, текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление, коммунальные и иные услуги по настоящему договору.

3.1.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок собственников и иных, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме, лиц в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг согласно сведениям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. Производить в установленном порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.11. Информировать Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме путем размещения данной информации в платежных документах и (или) на информационных стендах, досках объявлений, расположенных в многоквартирном доме и офисе Управляющей организации.

3.1.12. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем указания данной информации в платежных документах.

3.1.13. Обеспечить доставку Собственникам жилых помещений счетов – квитанций по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.14. Обеспечить по требованию Собственника выдачу в день обращения справки и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.15. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (-ям) принадлежащему Собственнику.

3.1.17. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.18. Принимать сообщения Собственников о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не выходя за рамки действующего законодательства.

3.2.2. Осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета. Допустимая частота проверок устанавливается действующим законодательством. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации информации, предоставленной Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

3.2.3. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные и иные услуги согласно условиям настоящего договора, а также в случаях, установленных законом или договором - уплаты неустоек (штрафов, пеней). Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация вправе взыскивать сумму долга в судебном порядке по месту нахождения имущества Собственника и (или) по месту исполнения Договора.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Собственника (в том числе работников аварийных служб).

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, подачу Потребителю коммунальных ресурсов.

3.2.7. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, в том числе: для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных и коллективных (общедомовых) приборов учета и распределителей; для доставки платежных документов потребителям; для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

3.2.8. Проводить мероприятия по организации и проведению общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3. Управляющая организация уполномочена:

3.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами, в том числе с государственными и муниципальными органами власти, интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.3.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам в том числе, но не исключительно: договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров, и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, судебных инстанциях с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявление искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменение основания или предмета иска, подписание заявления о пересмотре судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам, обжалование судебного акта, предъявление исполнительного документа к взысканию, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством. Средства, поступившие на счет Управляющей организации, от использования общего имущества собственников распределяются, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией, в следующем порядке: 70% - на содержание, текущий ремонт общего имущества, 30% - на компенсацию издержек Управляющей организации, связанных с заключением договоров, начислением и получением оплаты, ведением претензионной (судебной) работы, налоговых отчислений.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Выполнять требования настоящего Договора, решений общего собрания собственников, соблюдать Правила проживания в Многоквартирном жилом доме (Приложение № 4).

3.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные настоящим Договором и (или) решениями общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

3.4.3. При не использовании помещений в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.4. На общем собрании выбрать из числа Собственников Совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены Жилищным кодексом РФ, в целях содействия Управляющей организации в решении вопросов местного значения, непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания многоквартирного дома, а также представления интересов жителей дома.

3.4.5. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома; производить переустройство, перепланировку и реконструкцию жилого помещения (квартиры) только в порядке, определенном действующим законодательством и Правилами проживания в Многоквартирном жилом доме (Приложение № 4);

б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не подключать несанкционированно оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей организации в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный жилой дом, не совершать иных действий, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих Собственнику жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;

з) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и пр. помещения общего пользования, балконы, лоджии и эркеры; соблюдать чистоту в местах общего пользования, не производить работ по обустройству на лестничных площадках или в иных местах общего пользования индивидуальных помещений (кладовые и прочие подсобные помещения);

к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

м) при принятии решения о проведении работ по текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей организацией сроки и порядок проведения таких работ до начала их проведения.

н) вести соответствующую техническую, проектную документацию на жилое помещения (квартиру), решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (до начала проведения работ по переустройству или перепланировки), один экземпляр которой своевременно передавать Управляющей организации;

о) не проводить самовольное переустройство или перепланировку жилого помещения, в т.ч. устанавливать водонагревательные приборы (бойлеры);

3.4.6. Предоставлять Управляющей организации сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, в течение 3 рабочих дней со дня изменения;

б) о смене собственника помещения;

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ.

3.4.7. Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственнику Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время.

3.4.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей организацией и Собственником время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4.9. Обеспечивать проведение поверок индивидуальных (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.4.10. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Исполнителя для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

3.4.11. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.4.12. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуальных (квартирных) приборов учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.4.13. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные (квартирные) приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

3.4.14. Ежемесячно, до 23-го числа текущего месяца, снимать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу.

3.4.15. По просьбе ответственных лиц Управляющей организации участвовать в мероприятии по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также при составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей организации по управлению, содержанию и ремонту, обеспечению предоставления коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания потребителей.

3.4.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.4.17. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме дополнительно обязан:

3.4.17.1. Представлять Управляющей организации копию договора с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором на вывоз ТКО;

3.4.17.2. Сообщать Управляющей организации данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно.

3.4.17.3. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службы в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Получать в необходимых объемах и надлежащего качества коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.5.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).

3.5.3. Требовать проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими законодательно установленную продолжительность.

3.5.4. Требовать от Управляющей организации исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

3.5.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.5.6. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.7. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

3.5.8. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организации услуг по настоящему договору, осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3.5.9. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора. Контроль осуществляется посредством:

а) предоставления Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении настоящего Договора;

б) проверки работы Управляющей организации советом многоквартирного дома, его председателем по мере необходимости;

в) подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

**4. РАСЧЕТЫ СТОРОН.**

4.1. Оплата по настоящему договору производится Собственником с момента подписания Акта приема-передачи жилого помещения (квартиры) Собственнику либо с иного момента установленного статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена настоящего Договора определяется:

а) стоимостью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

б) стоимостью коммунальных услуг для индивидуального потребления и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома (пункт 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354).

Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, включает в себя плату за услуги и работы:

- по управлению многоквартирным домом,

- содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включает услуги по управлению общим имуществом собственников.

На момент подписания настоящего Договора стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме рассчитана на 1 квадратный метр площади помещения, принадлежащего собственникам (Приложение № 3), уплачивается Собственником независимо от факта пользования им помещением.

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 (далее по тексту – постановление №354).

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, объем распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. При этом Управляющая организация производит ежемесячно начисления с учетом норматива на содержание общего имущества, по итогам года производится корректировка по показаниям ОДПУ.

4.3. Плата за содержание и текущий ремонт производится Собственником в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации р/с 40702810055120001512 к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, либо по иным реквизитам, указанным Управляющей организацией в квитанции на оплату.

4.4. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в доме может быть изменен в порядке, установленном законодательством, на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.5. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт, за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за потребленные коммунальные услуги.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, уведомляя Собственника, путем размещения информации на информационных стендах и/или в платежных документах.

4.7. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей организации в соответствии с действующим законодательством и не поименованные прямо в приложениях к настоящему Договору, могут выполняться Управляющей организации за отдельную, дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг Управляющей организации на основании письменной заявки Собственника.

4.8. Собственники нежилых помещений самостоятельно забирают платежные документы в помещении Управляющей организации без дополнительного извещения о явке: Ленинградская область, Всеволожский район, город Кудрово, улица Пражская, дом 9.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за качество предоставляемых услуг по настоящему договору, а также иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Собственник несет ответственность за невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги, за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации, ее сотрудников или иных лиц, вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, а так же иную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации по ее требованию пени в размере установленном, действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Границей эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Заказчиком является:

5.5.1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;

5.5.2. По системе электроснабжения – точки крепления к автоматическому выключателю в этажном электрощите отводящих фазового, нулевого, заземляющего проводов, проложенных к помещению Собственника. Стояковые кабели и автоматический выключатель в этажном электрощите обслуживает Управляющая организация. Отводящие провода от точек их крепления в этажном электрощите и внутреннюю электроустановку Помещения Собственника с подключенными к ней электроприборами, обслуживает Собственник;

5.5.3. По системе холодного и горячего водоснабжения - первое резьбовое соединение на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк и ответвление от него до первого запорно-регулировочного обслуживает Управляющая организация. Первый запорный регулировочный кран на ответвлении от транзитного стояка и внутриквартирную водопроводную сеть с установленными на ней санитарно-техническими приборами обслуживает Собственник;

5.5.4. По системе водоотведения – место присоединения внутренней системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного канализационного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Собственник;

5.5.5. По системе отопления – первое резьбовое соединение на ответвлении отводящего и подводящего коллектора к внутренней системе отопления помещения Собственника. Коллектора до первого резьбового соединения на ответвлениях обслуживает Управляющая организация. Внутреннюю систему отопления помещения: кран, запорно-регулировочную арматуру, индивидуальный прибор учета тепла, подводящие и отводящие трубы, внутриквартирную отопительную сеть с установленными приборами отопления обслуживает Собственник;

5.5.6. По системе санкционированного доступа (ССД - домофон) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к индивидуальному абонентскому устройству (если такое имеется), расположенному внутри помещения. Основное оборудование ССД обслуживает Управляющая организация. Индивидуальное абонентское устройство обслуживает Собственник;

5.5.7. По системе противопожарной защиты (АППЗ) – точки крепления подводящего слаботочного кабеля к первому тепловому датчику, расположенному в помещении Собственника. Основное оборудование АППЗ обслуживает Управляющая организация. Тепловой и автономные дымовые датчики, расположенные внутри помещения обслуживает Собственник;

5.5.8. По системе коллективного приема телевидения (СКПТ) – точка крепления подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому до распределительной коробки в этажном слаботочном электрощите обслуживает Управляющая организация;

5.5.9. По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) – обслуживает Управляющая организация;

5.5.10. По системе видеонаблюдения – обслуживает Управляющая организация за исключением установок видеонаблюдения, установленных самостоятельно Заказчиками в своих помещениях;

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), в частности: пожара, наводнения, землетрясения, а также военных действий, забастовок, изменений в государственном законодательстве и нормативных актах местных органов власти и других обстоятельств чрезвычайного характера, делающих невозможным выполнение настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть заранее и предотвратить разумными мерами.

5.7. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

5.8. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация ликвидирует их последствия при условии оплаты Собственником работ по их ликвидации.

**6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами**.** Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

6.2. Если ни одна из Сторон за 3 (три) месяца до окончания срока настоящего Договора не заявит о его расторжении, Договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок. Количество пролонгаций не ограничено.

6.3. Все изменения к настоящему договору действительны, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

6.4. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего договора, подлежат урегулированию Сторонами путем проведения переговоров. В случае не достижения согласия в результате таких переговоров в течение 30 (тридцати) календарных дней споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным законодательством Российской Федерации.

6.5. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6.7. Настоящий Договор содержит условия обязательные для всех собственников помещений в многоквартирном жилой доме. При отсутствии заключенного договора между Управляющей организацией и Собственником, в силу возложенного на Собственника бремени содержания имущества, между Управляющей организацией и Собственником возникают фактические правоотношения по оказанию услуг, порождающие обязательства Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг в пользу Управляющей организации (обоснование: Постановление ФАС ВВО от 12.11.2012 №№ А43-29852/2011, Ф01-4560/2012, Постановление ФАС СЗО от 22.06.2012 № А05-9262/2011).

6.8. Стороны пришли с соглашению о том, что зоны эксплуатационной ответственности разграничены следующим образом: полотенцесушители - по первое резьбовое соединение; горячее и холодное водоснабжение - по первой запорно-отсечной арматуре; отоплению - по первой запорно-отсечной арматуре в коллекторе; канализация - по первому отводу на стояке; электроэнергия - по первому отключенному автомату.

6.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1 – Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

- Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по договору.

- Приложение № 3 – Стоимость услуг, предоставляемых Управляющей организацией Собственникам.

- Приложение № 4 - Основные правила проживания в Многоквартирном доме

**7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «УК «Энергия»**  ИНН 7811611677 КПП 470301001  Юр. адрес: 188691, Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Кудрово, 13-й км а/д «Кола» пересечение с КАД д.№ 1 литер А пом.216  ОГРН 1167847239812  р/с 4070281005512001512  СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК РОССИИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  к/с 30101810500000000653 БИК 044030653  Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_Д.М. Опехтин | Собственник (представитель)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспортные данные  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 1**

**к договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.**

**управления многоквартирным домом**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме**  **I. Общие сведения о многоквартирном доме:** | | | | |
| 1. Адрес многоквартирного дома | | Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, город Кудрово, ул. Пражская, д. 9 | | |
| 2. Кадастровый номер многоквартирного дома | | 47:07:1044001:23648 | | |
| 3. Серия, тип постройки | | Индивидуальный проект | | |
| 4. Год постройки | | 2016 | | |
| 5. Степень износа по данным государственного технического учета | | нет информации | | |
| 6. Степень фактического износа | | нет информации | | |
| 7. Год последнего капитального ремонта | | не проводился | | |
| 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу | | информация отсутствует | | |
| 9. Количество этажей: | | 13-15, в том числе подземный - 1 | | |
| 10. Наличие подвала | | есть | | |
| 11. Наличие мезонина | | нет | | |
| 12. Количество квартир | | 908 | | |
| 13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества (шт.) | | нет | | |
| 14. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания | | информация отсутствует | | |
| 15. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) | | информация отсутствует | | |
| 16. Общий строительный объем (куб.м.) | | 145162,2 | | |
| 17. Площадь ( кв.м.): | |  | | |
| площадь здания | | 45615,8 | | |
| всего общая площадь жилых помещений (квартир)(за исключением балконов, лоджий, веранд и террас ) | | 31313,1 | | |
| всего общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) | | 33748,1 | | |
| общая площадь нежилых помещений , в том числе, площадь общего имущества в многоквартирном доме | | 11782,7 | | |
| общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | | 0 | | |
| 18. Количество лестниц (шт.), | | 9 | | |
| **II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки** | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома | |
| 1. Фундамент | монолитный ж/б | | соответствует техническому регламенту | |
| 2. Стены | монолитный ж/б, кирпич, газобетон | | соответствует техническому регламенту | |
| 3. Перекрытия | монолитный ж/б | | соответствует техническому регламенту | |
| 4. Крыша(материал кровли) | рулонная мягкая | | соответствует техническому регламенту | |
| 5. Световые проемы | двухкамерные стеклопакеты в одинарном переплете из стекла обычного, и усиленного типа «триплекс» | | соответствует техническому регламенту | |
| 6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом | | | | |
| инвалидные подъемники | в наличии  9 штук | | | соответствует техническому регламенту |
| Лифт | в наличии  9 грузовых, 9 пассажирских | | | соответствует техническому регламенту |
| вентиляция | в наличии  принудительная канальная | | | соответствует техническому регламенту |
| 7. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: в соответствии с технической документацией на многоквартирный дом, в том числе: внутридомовые системы холодного, горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, общедомовых приборов учета, системы водоотведения, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, сетей кабелей) до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. | | | | |
| холодная вода | в наличии | | | соответствует техническому регламенту |
| горячая вода | в наличии | | | соответствует техническому регламенту |
| электрическая энергия | в наличии | | | соответствует техническому регламенту |
| тепловая энергия | в наличии | | | соответствует техническому регламенту |
| отведение сточных вод | в наличии | | | соответствует техническому регламенту |
| 8. Общие сведения о земельном участке многоквартирного жилого дома: | | | | |
| Кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:633 | | | | |

Управляющая организация Собственник

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК «Энергия»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Опехтин Д.М./  Подпись Фамилия И.О. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |

**Приложение № 2**

**к договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.**

**управления многоквартирным домом**

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг, предоставляемых по Договору.**

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома,
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома,
3. Содержание и администрирование придомовой территории,
4. Уборка лестничных клеток,
5. Содержание и ремонт оборудования входа: переговорно-замочного устройства (ПЗУ),
6. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов,
7. Обслуживание телевизионной антенны,
8. Обслуживание радиотрансляционной сети,
9. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ),
10. Обслуживание оборудования системы диспетчеризации,
11. Содержание и обслуживание ИТП,
12. Содержание и обслуживание ГРЩ,
13. Содержание и обслуживание водомерного узла, насосной станции ХВС и ГВС, ППВС,
14. Услуги Административно-управленческого персонала,
15. Сбор и вывоз строительного мусора,
16. Аварийное обслуживание,
17. Услуги вычислительного центра.

Руководствуясь требованиями Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ:

1. В счет технического обслуживания производятся работы в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирного дома, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Данный перечень может быть изменен:

* Управляющей организацией в одностороннем порядке при изменении соответствующих нормативов, норм, правил и стандартов, а также при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме. Об одностороннем изменении Перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок;
* на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

1. За счет Собственников производятся следующие работы:

* все работы по устранению аварий, возникающих по вине проживающих;
* ремонтно-восстановительные работы по устранению засоров санитарно-технических устройств и внутриквартирных трубопроводов до стояка;
* дополнительные работы по ремонту инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, а также работы, повышающие комфортность проживания.

1. Для упорядочения работ по оказанию платных услуг и расчетов с населением устанавливаются следующие расценки, указанные в настоящем Приложении. Стоимость работ указана без стоимости материалов.
2. В связи с воздействием внешних дестабилизирующих факторов допускается корректировка действующих расценок. На работу, не предусмотренную и принимаемую к выполнению Управляющей организацией, составляется смета, калькуляция, согласовывается с Правообладателем, после чего производится ее оплата. После оплаты соответствующих работ производится их выполнение.
3. Оплата производится Правообладателем по установленным квитанциям путем перечисления денежных средств на расчетный счет через отделения банков, платежный терминал.

**Перечень работ, которые производятся в счет технического обслуживания на основании** Перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирного дома, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

***Крыши в водосточные трубы***

1. Смет мусора и грязи с кровли.
2. Уборка с кровли посторонних предметов.
3. Удаление снега с кровель.
4. Удаление наледи с кровель.
5. Укрепление оголовков дымовых и вентиляционных труб и покрытий парапета.
6. Установка на место защитной решетки водоприемной воронки.
7. Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока.
8. Прочистка водоприемной воронки внешнего водостока.
9. Прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб.
10. Прочистка внутреннего металлического водостока от засора.
11. Укрепление водоприемной воронки наружного водостока от падения.
12. Укрепление элементов парапетного ограждения от падения.
13. Установка на место и укрепление рядовых звеньев и отмета наружного водостока.
14. Проверка закрытия кровли и подвалов.
15. Проверка оголовков дымоходов и вентканалов.

***Стены, деревянные конструкции и столярные изделия***

1. Вставка недостающих и укрепление существующих стекол в дверных и оконных заполнениях МОП.
2. Навеска, укрепление или регулировка доводчиков на входных дверях МОП.
3. Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях МОП.
4. Закрытие подвальных и дверей входа на кровлю, металлических решеток и лазов на замки.
5. Утепление оконных и дверных проемов МОП.

***Фасады***

1. Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки).
2. Снятие слабо держащихся элементов декора.
3. Укрепление домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации.
4. Укрепление козырьков и ограждений крылец.

***Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения***

1. Смена прокладок в водопроводных кранах.
2. Набивка сальников.
3. Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
4. Устранение засора канализации, происшедшее не по вине проживающих.
5. Подчеканка раструбов.
6. Снятие параметров теплоснабжения, показаний счетчиков водоснабжения.
7. Нанесение маркировки колодцев на стенах.
8. Утепление трубопроводов.

***Канализация***

1. Прочистка колодцев
2. Прочистка дренажных систем
3. Устройство отверстий в крышках колодцев.
4. Проверка исправности канализационной вытяжки.
5. Прочистка канализационных стояков от жировых отложений
6. Проветривание колодцев
7. Прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев.

***Центральное отопление***

1. Консервация и расконсервация систем центрального отопления.
2. Регулировка трехходовых кранов
3. Набивка сальников.
4. Уплотнение сгонов.
5. Очистка от накипи запорной арматуры.
6. Испытание систем центрального отопления.
7. Промывка систем центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способами.

***Электротехническое оборудование***

1. Замена перегоревших электроламп.
2. Укрепление участков наружной электропроводки.
3. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах.
4. Проверка заземления электрокабелей.
5. Замеры сопротивления изоляции трубопроводов.
6. Проверка заземления оборудования.

***Внешнее благоустройство***

1. Ремонт просевших отмосток.

2. Укрепление указателей улиц и лестниц.

1. Протирка указателей.
2. Покос травы по мере необходимости.

***Прочие работы***

1. Дератизация подвалов и мест сбора твердых коммунальных отходов.

Управляющая организация Собственник

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК «Энергия»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Опехтин Д.М./  Подпись Фамилия И.О. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 3**

**к договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.**

**управления многоквартирным домом**

**Стоимость услуг предоставляемых Управляющей организацией Собственникам**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуги (работы)** | **Тариф, за 1 кв.м. общей площади помещения,**  **рублей в месяц** | Примечание |
| 1 | Содержание и ремонт лифта | 2,22 |  |
| 2 | Работы по содержанию несущих и не несущих конструкций | 4,22 |  |
| 3 | Работы для содержания инженерно-технического обеспечения | 9,53 |  |
| 4 | Работы и услуги по содержанию иного имущества | 10,41 |  |
| 5 | Управление многоквартирным домом | 3,00 |  |
| 6 | Текущий ремонт общего имущества МКД | 2,00 |  |

ИТОГО: 31,38

\**При превышении фактического потребления коммунальных ресурсов потребляемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома над действующими тарифами производится корректировка.*

Управляющая организация Собственник

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК «Энергия»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Опехтин Д.М./  Подпись Фамилия И.О. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 4**

**к договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.**

**управления многоквартирным домом**

**ОСНОВНЫЕ ПРАВИЛА ПРОЖИВАНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящие правила (далее по тексту «Правила») являются официальным внутренним документом многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Заневское городское поселение», город Кудрово, улица Пражская, дом 9 (далее по тексту «Многоквартирный дом»), направлены на обеспечение нормального функционирования Многоквартирного дома, соблюдения требований пожарной и иной безопасности в Многоквартирном доме в целом, требований и правил, установленных органами власти и управления в отношении жилых объектов, охране жизни и здоровья людей, сохранности имущества и обязательные для соблюдения всеми потребителями и лицами, находящимися на территории, а также любыми другими лицами, постоянно, либо временно использующими недвижимое имущество на территории Многоквартирного дома для целей проживания, включая любых гостей и приглашенных лиц.

1.2. Настоящие правила разработаны с целью создания достойного уровня проживания в жилых домах, расположенных на территории Многоквартирного дома, обеспечения согласия и благополучия Собственников, обеспечения эффективной и долговременной работы инженерных систем Многоквартирного дома и другого оборудования, средств благоустройства территории.

**2. Основные термины и их определения**

Для целей правильного понимания и толкования условий настоящего договора Сторонами используются термины, имеющие следующее определение:

Управляющая организация – юридическое лицо (ООО «УК «Энергия»), которое в течение согласованного срока за плату оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, обеспечивает предоставление коммунальных услуг Собственникам, осуществляет иную направленную на достижение целей управления Многоквартирного дома деятельность.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности или на другом законном основании помещением, член его семьи либо его представитель.

Квартира – жилое помещение, принадлежащее Собственнику на основании договора долевого участия в строительстве, либо на основании договора купли-продажи.

Помещение – не жилое помещение, принадлежащее Собственнику на основании договора долевого участия в строительстве, либо на основании договора купли-продажи

Подрядчик - третье лицо, привлекаемое Собственником для выполнения отделочных работ на принадлежащем ему Объекте;

Служба эксплуатации (СЭ) - служба, созданная Исполнителем для организации обслуживания Многоквартирного дома.

**3. Общие требования к содержанию жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома**

3.1. Для сохранения сложившегося индивидуального облика Многоквартирного дома, и составляющих его фасадов, кровель, цоколей, фронтальных оград и малых архитектурных форм, обеспечения порядка на территории многоквартирного жилого дома и территории мест общего пользования, Собственник обязан:

3.1.1. Обеспечивать соблюдение требований нормативно правовых актов Российской Федерации, Ленинградской области и настоящих Правил при использовании, содержании и ремонте, перестройке и модернизации находящихся в их собственности жилых и нежилых помещений или их частей без нанесения ущерба помещениям, Многоквартирному дому, а также без нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других лиц.

3.1.2. Знать и соблюдать правила безопасности в быту и деятельности, связанной с эксплуатацией и обслуживанием имущества, находящегося у них в собственности, не допускать нарушения требований экологической безопасности.

3.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности в Многоквартирном жилом доме, не загромождать эвакуационные выходы, иметь в наличии исправные и сертифицированные МЧС России средства пожаротушения;

3.1.4. Оплачивать предоставленные услуги в соответствии с порядком, предусмотренным договором на оказание услуг.

3.1.5. Использовать Многоквартирный жилой дом по целевому назначению и содержать в надлежащем техническом состоянии.

3.1.6. Соблюдать санитарно-гигиенические правила, содержать в чистоте и порядке фасад, кровлю, балконы.

3.1.7. Собирать мусор в специально выделенные контейнеры, установленные в специально отведенном месте Многоквартирного дома.

3.1.8. Не допускать установку наружных блоков и кондиционеров на фасадах, за исключением согласованных с Управляющей организацией мест установки.

3.1.9. Не допускать устройство индивидуальных ограждений многоквартирного жилого дома без согласования с Управляющей организацией.

3.1.10. Не допускать складирование стройматериалов (в т.ч. песка, гравия, щебня, грунта), инструментов и мусора на площадке перед многоквартирным жилым домом.

3.1.11. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче имущества многоквартирного жилого дома, либо создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания лиц, находящихся в жилых и нежилых помещениях многоквартирного жилого дома.

3.1.12. Соблюдать правила пользования водопроводом, канализацией.

3.1.13. Соблюдать чистоту и порядок на территории Многоквартирного дома.

3.1.14. Соблюдать тишину на территории Многоквартирного дома с 21:00 часов до 09:00 часов. 3.1.15. Бережно относится к средствам благоустройства территории, в том числе зеленым насаждениям. Запрещается использовать средства благоустройства территории в целях, не соответствующих их архитектурному и эстетическому назначению.

3.1.16. В целях предотвращения вредного воздействия на здоровье населения Многоквартирного дома и окружающую среду опасных отравляющих веществ и взрывоопасных материалов, не провозить указанные вещества и материалы на территорию Многоквартирного дома, а в случае несанкционированного провоза другими Собственниками, если такое станет известным, сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.1.18. Не производить самостоятельно без соответствующего разрешения Управляющей организации демонтаж, ремонт и смену ограждения Многоквартирного дома, уличных указателей, информационных табличек (в случае их наличия) и указателей номера многоквартирного дома.

3.2. На территории Многоквартирного дома Собственнику категорически запрещается:

- производить несанкционированную врезку, подключение к инженерным сетям и коммуникациям;

- открывать люки камер и колодцев;

- вскрывать распределительные щиты и шкафы;

- подключаться к электрическим сетям для проведения электросварочных работ;

- размещать личный автотранспорт на территориях общего пользования, если это мешает уборке территории и проходу других Собственников;

- заезжать всеми видами транспорта на газоны;

- мыть автотранспорт;

- вывешивать белье, одежду, ковры и т.д.;

- складывать и хранить на проезжей части и газонах какие-либо предметы и материалы;

- загромождать территории строительным, бытовым мусором и другими отходами;

- портить и ломать деревья, кустарники и цветники;

- разводить костры;

- организовывать накопление ТКО, кроме как в специализированных мусорных баках и на площадке для сбора ТКО.

3.3. В подъездах на лестницах и лестничных клетках, коридорах запрещается:

- Мусорить, плевать, расписывать и скоблить стены, пол, потолки, лестницы, а также другими способами производить порчу общего имущества многоквартирного дома;

- Ломать и использовать почтовые ящики не по назначению, залезать и вынимать почту из чужого почтового ящика;

- Курить в подъезде;

- Уничтожать и похищать общее имущество многоквартирного дома;

- Выкручивать лампочки, разбивать стекла, ломать перила;

- Пытаться самовольно осуществить доступ в закрытые для общего пользования помещения: подвалы, крыши, чердаки, тепловые пункты, вентиляционные шахты, кабельные канаты, электрощитки, помещения для хранения инвентаря, помещения Управляющей организации, в том числе диспетчерскую, помещения электротрансформаторов, и подстанций, шкафов управления.

3.4. Собственники помещений имеют право:

- использовать принадлежащие им помещения в любых целях, которые не противоречат действующему законодательству и не ущемляют прав и интересов собственников других помещений Многоквартирного жилого дома с соблюдением требований действующего законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов;

- самостоятельно, без согласования с другими собственниками, распоряжаться своей собственностью, сдавать помещения в наем или аренду в установленном законодательством порядке;

- пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома по целевому назначению в пределах, установленных гражданским, жилищным законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами проживания.

3.5. В случае отсутствия договора страхования и причинения ущерба Собственником другим Собственникам, местам общего пользования, оборудованию, средствам благоустройства территории или другим частям Многоквартирного дома он обязан за свой счет возместить нанесенный ущерб в следующем порядке:

- при условии согласия Собственника, Управляющей организации на возмещение нанесенного ущерба и его размера – Собственник возмещает нанесенный ущерб самостоятельно;

- в случае возникновения спора по виновности и размеру нанесенного ущерба создается комиссия из представителей Управляющей организации, владельцев участвующих в споре, а так же, при необходимости, с привлечением третьих лиц. Решение такой комиссии является обязательным для исполнения сторонами конфликта.

4. Порядок переустройства перепланировки помещений в многоквартирном жилом доме

4.1. Переустройство представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения.

К переустройству, в частности, относится:

- перенос сантехнических разводок и приборов;

- изменение и замена внутриквартирных электрических проводок и приборов.

Переустройство квартиры должно проводиться с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации и только после согласования с Управляющей организацией.

4.2. В жилом помещении (квартире) категорически запрещается без предварительного согласования с Исполнителем:

- самовольное устройство саун, теплых электрических полов и т.п.;

- изменение архитектурных и цветовых решений фасада;

- размещение на фасаде жилого помещения (квартиры) бытовых приборов (кондиционеры, вентиляторы, ионизаторы, антенны и пр.).

4.3. Для получения соответствующего разрешения на переустройство и (или) перепланировку Потребитель подает заявку Управляющей организации с указанием своего адреса и реквизитов подрядной организации.

К заявке должны прилагаться следующие документы:

- проект переустройства;

- согласование со всеми необходимыми контролирующими и надзорными органами;

- список работников, непосредственно привлеченных для выполнения работ по переустройству.

4.4. Допуск рабочих и транспорта подрядной организации на территорию Многоквартирного дома производится только после получения согласования Управляющей организации.

4.5. При нарушении изложенного порядка и производство работ без необходимых согласований Управляющая организация имеет основания без дополнительных переговоров в одностороннем порядке приостановить работы по переустройству и (или) перепланировке.

4.6. Ремонтные работы, создающие шум и тревожащие отдых других Собственников, должны производиться с 9:00 до 19:00 (кроме воскресенья) с перерывом с 13:00 до 15:00.

4.7. Не допускается перепланировка и переоборудование в многоквартирном жилом доме, которые приводят к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций дома, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, повреждению или порче противопожарных и иных устройств, совершение иных действий, затрудняющих доступ к инженерным коммуникациям и отключающим (запирающим) устройствам.

4.8. Собственники Многоквартирного дома вправе пользоваться прилегающим придомовым участком.

5. Внешний вид земельных участков и построек на территории Многоквартирного дома.

Внешний облик Многоквартирного дома является общим достоянием всех жителей и свидетельствует об уровне благоустройства и качестве условий проживания. Под воздействием окружающей среды формируется эстетическое восприятие детей, на всю жизнь закладывается бережное отношение к месту обитания, стремление сохранять его красоту и природную среду.

6. Порядок приема канализационных вод.

6.1. В систему канализации могут быть приняты сточные воды, которые не вызывают нарушения в работе канализационных сетей и сооружений, обеспечивают безопасность их эксплуатации и соблюдение нормативов ПДС в водный объект. Запрещается сброс в систему канализации:

- растворов и отходов строительной химии (красок, масел, шпатлевок, побелок и т.д.);

- веществ, способных засорять трубопроводы, колодцы, решетки или отлагаться на стенках трубопроводов, колодцев, решеток (окалина, известь, песок, гипс, металлическая стружка, каныга, волокно, грунт строительный и бытовой мусор, производственные и хозяйственные отходы, шламы, осадки от локальных очистных сооружений абонента и т.д.);

- веществ, оказывающих разрушительное воздействие на материал трубопроводов, оборудования и других сооружений систем канализации (кислоты, щелочи, нерастворимые жиры, масла, смолы, мазуты и т.п.);

- веществ, способных образовывать в канализационных сетях и сооружениях токсичные газы (сероводород, сероуглерод, окись углерода, четыреххлористый углерод, пары летучих ароматических углеводородов и др.) и других взрывоопасных и токсичных смесей, в том числе горючих примесей, токсичных растворенных газообразных веществ, в частности, растворителей: бензина керосина, диэтилового эфира, дихлорметана, бензолов, цианисто-водородной кислоты и т.п.;

7. Правила содержания домашних животных

7.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или диких животных.

7.2. Разрешается содержание обычных домашних животных (кошки, собаки, аквариумных рыбок, птицы в клетках и пр.), в помещениях, принадлежащих Собственнику.

7.3. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка и норм санитарно-гигиенических требований.

7.4. Домашних животных можно выгуливать без поводков в строго отведённых для этого местах, на остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над ним.

7.5. Собственники, выгуливающие домашних животных на территории элементов совместного пользования, должны немедленно убирать за ними экскременты. В случае нарушения Управляющей организацией составляется Акт, на основании которого с владельца животного взыскивается штраф.

7.6. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Управляющую организацию, других собственников помещений от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием домашнего животного в многоквартирном доме или его поведением. Крупные собаки и собаки бойцовых пород при нахождении в местах общего пользования должны быть в намордниках.

7.7. Все домашние животные, выводимые за пределы жилого помещения, должны быть привиты.

8. Рассмотрение жалоб

8.1. В случае возникновения факта нарушения Правил каждый Собственник или его доверенное лицо имеет право направить мотивированную жалобу Управляющей организации. Жалоба должна быть оформлена в письменном виде и содержать описание обстоятельств при которых произошло нарушение Правил, а также места и времени нарушения.

8.2. Управляющая организация обязана рассмотреть жалобу и принять решение в течение 10 рабочих дней с момента ее поступления.

9. Ответственность

9.1. Ответственность по обеспечению соблюдения настоящих Правил лицами, временно находящимися в жилом помещении Собственника, лежит на самом Собственнике.

9.2. При несоблюдении Правил Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Документом, подтверждающим факт нарушения правил является Акт о нарушении Правил проживания (далее именуемый «Акт»), составленный уполномоченным представителем Управляющей организации в присутствии двух свидетелей, в качестве которых могут выступать любые лица, в том числе сотрудники Управляющей организации.

9.3. Собственник имеет право предоставлять во владение и/или в пользование принадлежащее ему на праве собственности помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или ином законном основании. При этом собственник помещений несет ответственность за действия или бездействие лиц проживающих в его помещениях. Собственник обязан возместить имущественный и другой вред, причиненный проживающими в его помещении лицами произошедший по их вине другим собственникам помещений или общей долевой собственности в многоквартирном доме.

9.4. В случае нарушения требований, установленных настоящими правилами, Собственник обязан устранить допущенное нарушение за счет собственных сил в течение недели с момента их выявления.

9.5. В случае если Собственником не будут устранены нарушения в срок, предусмотренный п. 9.4 настоящих правил, Управляющая организация принимает меры к устранению нарушений.

9.6. При устранении нарушения Управляющей организацией, Собственник обязан возместить расходы, понесенные при устранении нарушения. Расходы Управляющей организации по устранению нарушения включаются в платежный документ Собственнику.

10. Внесение изменений в Правила.

10.1. Внесение изменений в Правила проживания осуществляется на основании решения Общего собрания собственников многоквартирного жилого дома.

10.2. Во всем, что не отражено в тексте настоящих Правил проживания, собственники руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

Управляющая организация Собственник

|  |  |
| --- | --- |
| ООО «УК «Энергия»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Опехтин Д.М./  Подпись Фамилия И.О. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |
|  |  |