

**Договор № \_\_\_\_\_/190/\_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Единение»** в лице Генерального директора Щербакова Бориса Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое **«Управляющая Компания»** (далее – **«УК»**), с одной стороны, и

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

собственник помещения № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_, д.\_\_\_\_\_, корп.\_\_\_\_\_, именуемый **«Собственник»**, действующий от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с положениями ст.161 Жилищного Кодекса РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в форме очно-заочного голосования (Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.20\_\_г.).

1.2. Условия Договора одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 «Об утверждении правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Приказом Минстроя России №411 от 31.07.2014 г. и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

1.4. Местом исполнения Договора является многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коммунаров, Горелово, д.190 (далее – **«МКД»**).

1.5. Посредством заключения настоящего Договора Собственник:

- реализует свое право на постоянное пользование системами МКД для получения коммунальных и иных услуг;
- несет бремя расходов по оплате коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества МКД в соответствии со своей долей в праве общей долевой собственности на общее имущество;
- подтверждает выбранный способ управления МКД управляющей организацией.

### **2. Предмет договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД.

2.2. УК по заданию Собственника в течение срока действия Договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственники обязуются оплачивать оказываемые УК услуги и выполняемые работы.

Услуги, связанные с проведением капитального ремонта и реконструкции МКД и/или его частей не относятся к управлению МКД и в сферу действия настоящего Договора не входят.

2.3. Перечень обязательных услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД (далее – Перечень), а также периодичность указаны в Приложении №2 к настоящему Договору. Перечень может быть изменен (дополнен) решением общего собрания Собственников МКД в порядке, установленном жилищным законодательством РФ либо в одностороннем порядке, в случае изменения действующего законодательства, регулирующего вопросы управления, содержания и текущего ремонта МКД, с соответствующим перерасчетом платежей, вносимых Собственниками в качестве оплаты за содержание общего имущества в МКД.

2.4. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление определяется нормативными правовыми актами РФ и указан в Приложении №1.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. УК обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в пределах действующих тарифов для МКД, с наибольшей выгодой в интересах

Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с составом и состоянием общего имущества МКД.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Перечнем (Приложение № 2). Другие работы, не указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, выполняются УК на основании решения общего собрания Собственников МКД.

3.1.3. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, УК обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.1.5. Принимать плату за содержание, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества МКД, а также плату за потребленные коммунальные услуги, подлежащую дальнейшему перечислению ресурсоснабжающим организациям в соответствии с нормами жилищного законодательства РФ и иными нормативными правовыми актами, регулируемыми данные правоотношения. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчета платежей Собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров, наделив УК полномочиями по приемке от лица Собственников проектной, технической и иной документации, необходимой для осуществления функций по управлению и содержанию МКД.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, касающиеся деятельности УК по управлению МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.10. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в соответствии с действующим законодательством РФ путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления Собственниками помещений в МКД (например, на досках объявлений в каждом подъезде МКД).

3.1.11. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещения(й) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации в местах, удобных для ознакомления собственниками помещений в МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, одновременно представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц в соответствии с действующим законодательством.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.13. От своего имени и в интересах Собственников жилых помещений в МКД заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами, а также заключать иные договоры в интересах собственников МКД, обеспечить контроль за своевременным и надлежащим их исполнением.

Осуществление поставки холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилые помещения в МКД, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров ресурсоснабжения, заключенных Собственником(ми) нежилого помещения в письменной форме непосредственно с ресурсоснабжающей организацией.

3.1.14. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату работ (услуг), выполненных (оказанных) по настоящему Договору с последующей корректировкой платежа (при необходимости).

3.1.15. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещении объявлений на досках объявлений в каждом подъезде МКД и на официальном сайте УК по адресу: [www.ukespb.ru](http://www.ukespb.ru), а также иным способом в соответствии с законодательством РФ.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать без взимания платы справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные, предусмотренные действующим законодательством документы.

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

Осуществлять ввод установленного прибора учета в эксплуатацию. То есть: документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется УК, в том числе на основании заявки Собственника жилого помещения.

3.1.18. При необходимости проведения работ (ремонт, обслуживание общего имущества, находящегося в помещении Собственника) внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. По требованию Собственника производить сверку по оплате за жилищные и коммунальные услуги и при ошибках проводить перерасчет и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы Собственнику с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором пеней, штрафов, неустоек.

3.1.20. Предоставлять Собственникам ежегодно в течение второго квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем его размещения на официальном сайте УК ([www.ukespb.ru](http://www.ukespb.ru)) и в помещении УК.

3.1.21. В рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору представлять интересы Собственника, а также лиц, пользующихся на законных основаниях принадлежащими ему помещениями, в государственных и муниципальных учреждениях, а также других сторонних организациях.

3.1.22. Не открывать загрузочные клапаны мусоропровода до принятия Собственниками на общем собрании решения, об открытии мусоропровода.

3.1.23. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также несоответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных на МКД без согласия УК.

3.1.24. УК обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения УК договоров управления многоквартирным домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества МКД, порядке и условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (в) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии с законодательством РФ.

3.1.25. УК обязана 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.

### **3.2. УК в праве:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в МКД в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда с учетом решений общих собраний собственников помещений в МКД.

3.2.2. Требовать внесения платы за потребленные жилищные и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных Жилищным законодательством, федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении жилищных и коммунальных услуг - взыскивать в судебном порядке с Собственника и лиц, несущих с ним солидарную ответственность задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг и уплату пеней (штрафов, неустоек).

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником или лицом проживающим в жилом помещении (наниматель, арендатор, член семьи собственника) в занимаемое Собственником или лицом проживающим в жилом помещении представителей УК (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;

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

3.2.5. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником УК сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных в жилых и нежилых помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу коммунальных услуг в помещение Собственника в случае неполной оплаты коммунальной услуги или проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в МКД. Расходы УК, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику должнику, подлежат возмещению за счет Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

3.2.7. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за жилищные и коммунальные услуги, а также подготовки доставки платежных документов потребителям и пр.

3.2.8. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и составлять акт об установлении количества таких граждан, в порядке установленном законодательством РФ.

3.2.9. В установленном порядке привлекать для выполнения работ и/или оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД третьих лиц с заключением соответствующих договоров. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего Договора.

3.2.10. Безвозмездно использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования и инвентаря.

3.2.11. Готовить предложения к общему собранию Собственников помещений в МКД по установлению размера платы за содержание МКД на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.

3.2.12. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества МКД в пределах поступивших от собственников денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества УК определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. УК не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет УК организации по другим причинам, не зависящим от УК.

3.2.13. В случае возникновения техногенных и природных катастроф, террористических актов и иных обстоятельств не зависящих от Сторон, производить работы по устранению последствий указанных обстоятельств и без принятия решения общим собранием Собственников использовать денежные средства, предусмотренные на текущий ремонт МКД, с оформлением соответствующего акта УК.

3.2.14. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывании Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС, участкового уполномоченного полиции и в присутствии понятых.

3.2.15. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых коммунальных и прочих услуг до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете.

3.2.16. Выбирать обслуживающие, ресурсоснабжающие и прочие организации и заключать с ними договоры от имени и за счет Собственников.

3.2.17. Передавать в пользование Общее имущество МКД (нежилые, подвальные, чердачные помещения, части фасада, крыши и пр.), в том числе для размещения рекламных конструкций и вывесок юридических лиц и/или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих коммерческую деятельность в нежилых помещениях МКД, принадлежащих последним на праве собственности или ином вещном праве. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование Общего имущества МКД на ремонт и обслуживание многоквартирного дома и на иные цели, предусмотренные Договором.

3.2.18. Совершать другие юридически значимые и иные действия, связанные с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащие действующему законодательству РФ.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, с учетом всех пользователей услуг, а также осуществлять иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений в МКД. Производить оплату необходимых разовых целевых сборов, установленных решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х (трех) лет с момента их совершения.

3.3.2. Ежегодно до 1 декабря проводить годовое общее собрание Собственников помещений в МКД с целью принятия решения по вопросу установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД на следующий год.

3.3.3. Избрать на общем собрании совет многоквартирного дома из числа собственников помещений МКД.

3.3.4. В течение 30 календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже сведений представлять УК информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих в помещении;
- о правовых основаниях проживания лиц в помещении Собственника (член семьи Собственника, договор найма, безвозмездного пользования), а также об объеме, обязанностях и ответственности таких лиц;
- о номерах телефонов (домашний, рабочий, мобильный), контактных лиц (Собственник, члены его семьи, иных лиц) - на случай незамедлительного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- при неиспользовании помещения сообщать контактные телефоны и адреса почтовой связи, в том числе электронной, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов;
- о правах на субсидии и льготы;
- о переводе жилого помещения в нежилое или нежилого в жилое;
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в помещении.

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей без согласования в установленном законом порядке;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без получения разрешения в установленном законом порядке;
- д) не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, системам дымоудаления, эвакуационным путям и помещениям общего пользования;

не устанавливать на путях эвакуации в коридорах перегородки и (или) дополнительные двери; не допускать складирования строительных материалов и (или) отходов на придомовой территории;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества МКД;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) не допускать захламления балконов, коридоров МКД, размещая громоздкие и тяжелые вещи;

к) не допускать загрязнения балконов, тем самым нарушая эстетический вид МКД.

3.3.6. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения (при условии полученного в установленном законом порядке разрешения) самостоятельно и за счет собственных средств осуществлять вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.7. Поддерживать принадлежащие ему (а также занимаемые по договору найма или аренды) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в МКД, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в МКД и придомовой территории, требования пожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в помещении, в соответствии с жилищным законодательством. Соблюдать законодательство о тишине и не причинять беспокойство гражданам, проживающим в других помещениях.

3.3.8. Представлять УК сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих — в течении 3 рабочих дней со дня изменений в случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным прибором учета или индивидуальный прибор учета не прошел очередную поверку или неисправен.

3.3.9. Незамедлительно сообщать УК о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.10. Обеспечивать доступ представителей УК в принадлежащее ему помещение для проведения проверки состояния приборов учета и правильности снятия их показаний, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УК время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.11. При возникновении аварийной ситуации в помещениях предоставлять беспрепятственный доступ представителям УК и работникам аварийных служб в эти помещения.

3.3.12. Собственникам нежилых помещений предоставлять УК сведения о лицах, ответственных за помещения (фамилия, имя, отчество, домашний адрес, телефон), для обеспечения оперативного доступа в помещения при возникновении аварийной ситуации.

3.3.13. Своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, расположенных в помещении Собственника и предоставлять информацию УК не позднее 5 (пятого) числа текущего календарного месяца.

3.3.14. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя или не прошедших очередную поверку приборов учета коммунальных услуг. При эксплуатации приборов учета водопотребления свыше срока очередной поверки, расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета, в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг. При замене прибора учета Собственник обязан уведомить об этом УК и вызвать ее представителя для составления Акта о снятии первоначальных показаний приборов учета.

3.3.15. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям и т.п. В случае повреждения общего имущества по вине Собственника, последний обязан возместить причиненный ущерб, на основании акта, составленного представителями УК и Собственником, и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.

3.3.16. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

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

3.3.18. Самостоятельно не нарушать и не изменять внешний вид фасада дома, не устанавливать дополнительные инженерные системы (кондиционеры, системы вентиляции, ТВ-антенны, охранные системы, рекламные конструкции, вывески, плакаты и т.п.). В случае нарушения данного положения или наложения административного штрафа за нарушение изменения внешнего вида фасада дома и/или несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств на УК, полностью компенсировать сумму штрафа, а также компенсировать затраты на приведение фасада в исходное состояние.

3.3.19. Не выгуливать домашних животных на детской площадке, возле подъездов и на газонах. Убирать экскременты, оставленные своими домашними животными, на любой территории МКД, включая подъезды, лестничные клетки, лифты, дорожки, тротуары.

3.3.20. Собственник не вправе несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к центральным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.3.21. Собственник не вправе снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в помещениях и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков автоматической противопожарной защиты возможно только при наличии соответствующего разрешения.

3.3.22. Следить за надлежащим состоянием инженерного оборудования и сетей относящихся к категории общего имущества, расположенных в помещении. Не допускать их повреждения и разрушения. Своевременно сообщать о ненадлежащем состоянии оборудования и сетей в УК. При этом осмотр и ремонт сетей и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, производится УК по заявке Собственника помещения.

3.3.23. Для обеспечения доступа к стоякам холодного, горячего водоснабжения и канализации, к запорно-регулирующей арматуре холодного и горячего водоснабжения, ревизии бытовой канализации Собственник обязан предусмотреть ревизионные люки, которые будут обеспечивать свободный доступ для обслуживания и оценки состояния указанного общего имущества собственников МКД.

3.3.24. При установке в Помещении водонагревателей, установить обратный клапан на квартирный отвод холодного водоснабжения.

3.3.25. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения УК объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспорта на расстоянии, меньше, чем 5 метров от стены дома.

3.3.26. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.27. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг, решениями общих собраний собственников помещений многоквартирного дома и настоящим Договором.

3.3.28. Без оформленного в установленном порядке разрешения компетентных органов и УК не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, в том числе индивидуальные системы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам.

3.3.29. За свой счет содержать в надлежащем состоянии и производить ремонт принадлежащего ему помещения, лоджий, оборудования, расположенного в помещении, а также возместить убытки УК в размере стоимости ремонта общего имущества, если повреждение произошло в результате неправомерных действий Собственника.

3.3.30. Собственник не вправе самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета.

3.3.31. В случае перехода права собственности на помещение произвести полный расчет с УК до момента передачи помещения новому Собственнику.

3.3.32. Не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования МКД с 22.00 до 08.00 в рабочие дни и круглосуточно в выходные дни, соблюдать тишину и покой в ночное время суток.

3.3.33. Не заваривать и/или не загромождать противопожарные люки, находящиеся на балконе. Собственник несет ответственность, в случае возникновения пожара, за невозможность использовать указанные люки по назначению, если это явилось следствием указанных в настоящем пункте нарушений со стороны Собственника.

3.3.34. Использовать жилое помещение по назначению в соответствии с ЖК РФ. В случае использования жилого помещения не по назначению (например, в качестве нежилого и/или ведения коммерческой деятельности) без соответствующих законодательству РФ согласований, Собственник несет ответственность за последствия таких нарушений.

#### **3.4. Собственник вправе:**

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. Требовать от УК исполнения принятых ею полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Проводить ремонтные работы в помещении, направленные на его переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом УК и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – «МВК»). До начала производства указанных работ Собственник обязан заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение) и предоставить УК копии проектов перепланировки с соответствующим разрешением МВК.

3.4.4. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирного дома и земельного участка.

3.4.5. Контролировать выполнение УК своих обязательств, в пределах данного Договора, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность УК.

3.4.5.1. При обнаружении нарушения обязательств УК по настоящему Договору, Собственник должен сообщить о них немедленно в диспетчерскую службу УК.

#### **4. Размер и порядок оплаты по договору**

4.1. Размеры платы за содержание помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливаются в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества и рассчитывается по тарифам, утвержденным общим собранием собственников МКД.

4.2. Размер платы по настоящему Договору определяется:

- стоимостью за содержание жилого помещения (жилищные услуги), включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД и не может быть менее размера платы, рассчитываемой с применением тарифов на услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов, установленных нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для нанимателей жилых помещений, находящихся в собственности Санкт-Петербурга (за исключением платы за найм);

- стоимостью коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета определяется как произведение тарифов на соответствующие

коммунальные услуги на объемы потребления коммунальных услуг согласно показаниям приборов учета, а при отсутствии квартирных приборов учета для помещений – на объемы согласно нормативам потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, ежегодно утверждаемым Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

Показания приборов учета Помещения передаются Собственниками не позднее 5-ого числа текущего месяца через сеть Интернет, в порядке, установленном УК, либо в письменном виде в бухгалтерию или ящики, расположенные в отведенных местах МКД.

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Сумма платы по настоящему Договору корректируется УК на величину изменения тарифов организаций, поставляющих коммунальные ресурсы и оказывающих услуги по техническому и специализированному обслуживанию для многоквартирного дома в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

4.6. Собственник вносит плату за содержание помещения и коммунальные услуги ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов. В случае несвоевременной оплаты начисляются пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы УК оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении УК при условии, что полученная УК экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким договором.

4.8. В выставляемом УК платежном документе указывается информация в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о Собственнике (Собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование УК, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и адреса электронной почты, адрес сайта в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов (при применении в расчетах за коммунальные услуги по горячему водоснабжению тарифов на горячую воду, состоящих из компонента на холодную воду, используемую в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, - величина каждого из компонентов, единицы измерения объема (количества) горячей воды и тепловой энергии в натуральных величинах);

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных Собственнику за расчетный период в помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

д) объем каждого вида коммунального ресурса, потребленного за расчетный период при содержании общего имущества в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

е) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с:

- использованием жилым помещением временно проживающими потребителями;

- предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

- временным отсутствием Собственника (потребителя) в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (при отсутствии технической возможности установки ИПУ);

- уплатой УК Собственнику неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

- иными основаниями, установленными в Правилах предоставления коммунальных услуг;

з) сведения о размере задолженности Собственника перед УК за предыдущие расчетные периоды;

и) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, предоставленной Собственнику;

к) размер повышающего коэффициента, в случае применения такого повышающего коэффициента при расчете платы за соответствующую коммунальную услугу, а также размер превышения платы за соответствующую коммунальную услугу, рассчитанной с применением повышающего коэффициента над размером платы за такую коммунальную услугу, рассчитанную без учета повышающего коэффициента.

4.9. Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник обязан самостоятельно обратиться в УК с требованием о предоставлении платежных документов, которые должны быть немедленно ему предоставлены УК для оплаты.

4.10. Собственник вносит плату за жилое помещение(ия) и коммунальные услуги УК на расчетный счёт, указанный в платёжном документе.

4.11. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием для невнесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника и/или иных проживающих в помещении лиц, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.12. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. Стороны пришли к соглашению, что перечисляемые Собственником на счет УК денежные средства на оплату коммунальных услуг не являются доходом УК, а перечисляются в полном объеме организациям - поставщикам коммунальных услуг.

4.14. В случае невыполнения работ и/или неоказания услуг, предусмотренных настоящим Договором, либо в случае выполнения работ и/или оказания услуг по управлению, содержанию общего имущества в МКД с перерывами, превышающими установленную продолжительность предельных сроков устранения неисправностей, установленных Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта общего имущества МКД, стоимость этих работ (услуг) уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД и действующим законодательством.

Перерасчет размера оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги не производится вследствие выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества не по вине УК.

4.15. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном законодательством и Правилами предоставления коммунальных услуг.

Предоставление услуг ненадлежащего качества, обусловленное конструктивными, строительными и/или иными особенностями конструкции МКД, его конструктивных элементов и сетей, возникшими при строительстве (капитальном ремонте, реконструкции, переустройстве) МКД, не влечёт обязанности проведения вышеуказанного перерасчёта и другой ответственности УК вплоть до окончания работ по изменению (ликвидации) причин ненадлежащего качества услуг. Указанные работы могут производиться только и исключительно по решению собрания собственников МКД.

4.16. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.17. Содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД проводится за счет Собственников в пределах собранных денежных средств.

4.18. Плата за иные работы/услуги не включенные в предмет Договора, определяются соответственно видам и объемам таких выполняемых работ/услуг, исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых УК.

4.19. Вывоз строительного мусора, образовавшегося при проведении Собственником ремонтных работ в помещении, осуществляется УК за счет Собственника помещения.

4.20. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится УК до собственников помещений в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов в соответствии с законодательством РФ.

### **5. Контроль за выполнением обязательств по Договору**

5.1. УК обязана по запросу любого Собственника предоставить информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также информацию, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. УК обязана ежегодно во втором квартале текущего года предоставлять письменный отчет об исполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Отчет размещается на официальном сайте УК в сети Интернет, а также иным способом в соответствии с законодательством РФ.

5.3. УК обязана обеспечивать наличие актуальной информации о своих службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля на официальном сайте УК в сети Интернет.

5.4. УК для осуществления контроля по выполнению им своих обязательств за свой счет вправе проводить ежегодную аудиторскую проверку. О результатах аудиторской проверки УК ежегодно, в течение второго квартала текущего года, предоставляет отчет в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. УК составляет акты приемки выполненных работ не реже 1 (одного) раза в год (Приложение № 5). При этом акт приемки выполненных работ вправе подписать председатель Совета МКД. В случае отсутствия председателя Совета МКД или поступления немотивированного отказа УК вправе подписать акт в одностороннем порядке с обязательным уведомлением об этом всех собственников помещений путем размещения акта на информационных стендах в подъездах и (или) на официальном сайте УК в сети Интернет.

5.6. Собственники помещений в течение 30 (тридцати) календарных дней либо соглашаются с актом, подписанным УК в одностороннем порядке, либо направляют в УК мотивированный отказ, который должен быть подписан собственниками, которым принадлежит более 50% жилых и нежилых помещений МКД. В случае отсутствия мотивированного отказа, работы и услуги считаются выполненными УК в полном объеме и в надлежащие сроки и принятыми собственниками.

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

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

5.7.2. неправомерных действий Собственника.

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

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

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

## **6. Приостановление или ограничение коммунальных услуг по настоящему Договору**

6.1. Приостановление или ограничение предоставляемых коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги производится УК в следующем порядке:

6.1.1. УК направляет собственнику помещения (потребителю-должнику) уведомление о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 10 дней со дня доставки потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги будет ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до потребителя-должника одним из способов по выбору УК, а именно:

- вручения извещения потребителю-должнику под расписку;
- направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении);
- включения текста предупреждения (уведомления) в платёжный документ для внесения платы за жилое помещение за коммунальные услуги;
- передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя;
- телефонного звонка с записью разговора;
- сообщения по электронной почте;
- через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- размещения информации на официальном сайте исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- передачи потребителю-должнику голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения Собственником (отправка СМС сообщения и пр.).

6.1.2. При непогашении Собственником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока, УК, при наличии технической возможности, вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги.

6.1.3. При непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги УК приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

6.2. Расходы УК, связанные с введением ограничения, приостановлением и возобновлением предоставления коммунальной услуги Собственнику, подлежат возмещению за счет Собственника, в отношении которого осуществлялись указанные действия.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, выплачивают УК пени в размере и в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

7.3. УК не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) УК, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений МКД, если данные решения приняты без учета предложений УК, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества многоквартирного дома не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не

проводилось или не состоялось), несмотря на представление УК собственникам помещений информации о состоянии общего имущества МКД и необходимости текущего или капитального ремонта общего имущества МКД. В случае если УК довела до сведения собственников помещений информацию о необходимости производства ремонта общего имущества МКД или устранения нарушений, выявленных надзорными органами, но при этом собственники помещений не провели общего собрания или на общем собрании собственников помещений было принято решение о невыполнении работ, связанных с устранением нарушений либо производством ремонта общего имущества МКД, либо такое решение было принято, но выполнение его не представляется возможным ввиду отсутствия необходимых денежных средств на проведение ремонта общего имущества МКД, что явилось основанием для взыскания штрафа согласно судебным постановлениям или постановлениям надзорных органов, то сумма такого штрафа возмещается за счет средств МКД.

7.4. Ликвидацию последствий аварий, причинивших вред общему имуществу собственников МКД, происшедших по вине Собственника или лиц, проживающих в помещении, обеспечивает УК за счет средств Собственника. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Собственника, или проживающих в его помещении лиц, возмещается Собственником УК. Возмещение расходов УК не освобождает Собственника от обязательств, принятых им по настоящему Договору.

7.5. Убытки, причиненные имуществу иных Собственников, а также общему имуществу в результате не обеспечения Собственником доступа работников УК в помещение для ликвидации аварийной ситуации, в том числе ввиду нарушения положений п.3.3.23. настоящего Договора, подлежат возмещению Собственником.

7.6. При обнаружении факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, УК обязана прекратить использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу. Такой перерасчет производится за период, начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки и не более чем за 3 месяца, предшествующие дате проверки прибора учета, при которой выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета, и до даты устранения такого вмешательства, исходя из объема, рассчитанного на основании нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента.

7.7. При отсутствии соответствующих согласований, Собственник несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада МКД, несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде, самовольную перепланировку или переоборудование помещения в соответствии с действующим законодательством.

7.8. УК не несет ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих организаций-монополистов в случае непредоставления или неоказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

7.9. УК не несет ответственности за все виды ущерба и непредоставления услуг надлежащего качества, возникшие не по ее вине и не по вине ее работников.

## **8. Форс-мажор**

8.1. УК, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные, природные катастрофы и чрезвычайные обстоятельства, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны сторонних организаций, привлеченных одной из Сторон для выполнения отдельных видов работ, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы УК осуществляет указанные в договоре управления МКД работы и услуги по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

## **9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в соответствии со ст. 162 ЖК РФ в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления домом, о чем УК должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей заявления инициаторов собрания и протокола решения общего собрания, включающего в себя реестр участников собрания (при очном голосовании) или решения каждого Собственника, принявшего участие в собрании (при заочном или очно-заочном голосовании), с подписями всех Собственников – участников собрания;

б) по инициативе УК, о чем Собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

- МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые УК не отвечает;

- собственники помещений в МКД на своем общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для УК;
  - при существенном изменении обстоятельств, в том числе при отсутствии согласия Сторон о размере платы за содержание общего имущества МКД;
- 9.1.2. По соглашению Сторон.
- 9.1.3. В судебном порядке при существенном неоднократном нарушении Договора одной из сторон в соответствии со ст.450 п.2 ГК РФ.
- 9.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.
- 9.1.5. В случае ликвидации УК в установленном порядке.
- 9.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.
- 9.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.
- 9.1.8. В случае смены собственника с обязательным уведомлением УК в течение 5 дней с момента перехода права собственности на помещение.
- 9.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке Сторона, инициатор расторжения Договора, обязана исполнить до срока окончания Договора все свои обязательства по Договору, в том числе:
- 9.2.1. УК:
- провести перерасчет и выплатить полностью задолженность, при ее наличии;
  - закончить оплаченные другой Стороной работы;
  - передать новой управляющей МКД организации имеющиеся средства на ремонт МКД, техническую и иную документацию, необходимую для осуществления функций по управлению МКД.
- 9.2.2. Собственник:
- полностью оплатить имеющуюся задолженность перед УК.
- 9.3. При расторжении Договора по инициативе УК по основаниям, указанным в настоящем Договоре, УК одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить орган местного самоуправления для принятия им соответствующих решений.
- 9.4. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УК и Собственником.
- 9.5. Расторжение настоящего Договора не является для Собственника основанием прекращения обязательств перед УК по оплате образовавшейся во время действия настоящего Договора задолженности, в том числе оплате пени за несвоевременную оплату жилищных и коммунальных услуг, а также возмещение убытков УК .
- 9.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, УК обязана возвратить Собственнику сумму переплаты.
- 9.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

## 10. Особые условия

- 10.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, с обязательным соблюдением претензионного порядка. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Место рассмотрения споров по настоящему Договору, определяется местом нахождения МКД.
- 10.2. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора является обязательным для споров:
- 10.2.1. о причинении УК вреда собственнику (имуществу) в следствии коммунальной аварии (залив и пр.), падения с крыши снега и (или) сосулек прочих случаев причинения вреда собственнику;
- 10.2.2. об оспаривании действий УК по ограничению предоставления коммунальных услуг;
- 10.2.3. о проведении текущего ремонта в МКД;
- 10.2.4. о возврате денежных средств, собранных и неиспользованных УК на момент расторжения настоящего Договора.
- 10.3. Претензия собственника должна содержать следующие сведения:
- 10.3.1. о наступлении события, из которого вытекают требования собственника;
- 10.3.2. правовое обоснование требований к УК;
- 10.3.3. требование собственника к УК (например, о проведении ремонта, выплате денежных средств)
- 10.4. К претензии прилагаются документы, которые подтверждают обстоятельства и требования, указанные в претензии (например, акты о причинении вреда имуществу, расчет убытков, несения расходов и пр/).
- 10.5. Собственник доставляет претензию УК путем направления ценного письма с описью вложения либо доставляет в офис УК.
- 10.6. Претензия подлежит рассмотрению УК в течение 14 календарных дней. По истечении 30 календарных дней со дня получения УК претензии, собственник вправе обратиться в суд.
- 10.7. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии со ст.32 Гражданского процессуального кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению, что заявления УК о выдаче судебного приказа или подача искового заявления о взыскании с Собственника задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг подлежат рассмотрению Мирным судьей судебного участка (судом общей юрисдикции) по месту нахождения МКД.
- 10.8. Все уведомления, отправляемые УК в адрес Собственника считаются действительными, если они отправлены по адресу местонахождения помещения, принадлежащего Собственнику или по месту постоянного жительства Собственника. Риск неполучения собственником (должником) предупреждения (уведомления) несёт сам собственник.

10.9. В целях обеспечения безопасных условий проживания и соблюдения законных интересов Собственников помещений в МКД, УК вправе проводить ремонт общего имущества МКД за счет средств Собственников, без принятия решения общим собранием Собственников жилых помещений в случаях:

- а) поломки лифта;
- б) повреждения кровельного покрытия в случаях угрозы разрушения несущих конструкций, замыкания электропроводки и/или повреждения имущества МКД и имущества отдельных Собственников;
- в) повреждения конструктивных элементов МКД;
- г) повреждения внутридомового инженерного оборудования (трубопроводы ГВС и ХВС, канализации, газопровода, внутридомового электрооборудования);
- д) получения предписания проверяющих органов (Государственной жилищной инспекции, прокуратуры, Роспотребнадзора и др.), а также вступившего в законную силу решения суда.

10.10. УК не несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД по вине Собственника(ов), пользователей помещений или третьих лиц, либо вследствие их небрежного или недобросовестного отношения к общему имуществу МКД.

10.11. Работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, бремя содержания которого в соответствии с установленными настоящим Договором границами эксплуатационной ответственности несет Собственник помещения, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет. Собственник вправе, по оформленной в установленном порядке заявке привлечь УК для выполнения работ по обслуживанию и ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования, находящегося внутри помещения и обслуживающее помещение Собственника. Плата за выполненные по заявке собственника работы устанавливается приказом Исполнителя о предоставлении платных услуг или на основании отдельного договора между Собственником и Исполнителем.

10.12. Все протоколы собраний собственников МКД, регулирующие взаимоотношения между сторонами настоящего договора: решение о проведении текущих ремонтов, решение о выборе другой управляющей организации и расторжении настоящего договора и др. – должны представляться инициаторами собраний в УК организацию в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

10.13. Управляющая организация направляет подлинники решений и протоколов общих собраний собственников в орган государственного жилищного надзора для их хранения.

## **11. Срок действия договора и прочие положения**

11.1. Договор заключен на 3 (три) года.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

11.3. Подписание настоящего Договора означает согласие Собственника на обработку его персональных данных УК, организациями, поставляющими коммунальные ресурсы, осуществляющими техническое обслуживание, включая обработку, в том числе сбор, передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности УК. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной оператору обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора. Оператор обработки персональных данных осуществляет сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему Договору. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном п. 3.1 ст. 45 ЖК РФ, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

11.4. Стороны подтверждают, что Договор подписан сторонами (представителями Сторон, наделенными соответствующими полномочиями), что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершен с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершен под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств. Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения условий Договора и приложений к нему.

11.5. В случае изменения реквизитов, указанных в п.12 Договора, сторона по Договору обязуется уведомить другую сторону о данных изменениях в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений.

11.6. В случае нахождения помещения в собственности нескольких лиц, уведомлению подлежит одно из них по выбору управляющей организации. При получении уведомления одним из собственников на него возлагается обязанность по оповещению другого сособственника.

11.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.8. Настоящий Договор со стороны УК может быть заверен факсимильной подписью в соответствии с п.2 ст. 160 ГК РФ.

Договор составлен на 19 страницах, включая приложения.

Приложения:

- 11.1. Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;
- 11.2. Приложение №2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 11.3. Приложение №3 – Акт разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности;
- 11.4. Приложение №4 – Термины и их толкование;
- 11.5. Приложение №5 – Акт приемки услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

## 12. Реквизиты и подписи сторон

### 12.1. УК:

**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Единение»**

ОГРН: 1104720000604, ИНН: 4720032606, КПП: 472501001

Юр. адрес: 188508, Ленинградская область, Ломоносовский район, Горелово пст, Красносельское шоссе, д.48, п.459.

Почтовый адрес: 198323, г. Санкт-Петербург, Красносельское шоссе, Горелово, д.54, корп.4, пом.576.

р/с 40702810455240001047 в Северо-Западном Банке ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербурга

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Генеральный директор  
ООО УК «Единение»

\_\_\_\_\_/Б.Ю. Щербаков/  
м.п.

### 12.2. Собственник:

| Фамилия, Имя, Отчество | Паспорт / свид-во о рождении:<br>серия, №, кем и когда выдан | Адрес регистрации,<br>телефоны для связи,<br>электронная почта | Подпись |
|------------------------|--|--|---------|
|                        |  |  |         |
|                        |  |  |         |
|                        |  |  |         |
|                        |  |  |         |
|                        |  |  |         |
|                        |  |  |         |
|                        |  |  |         |

### **Состав общего имущества многоквартирного дома**

Адрес дома: Санкт-Петербург, ул. Коммунаров, д. 190

*Общие сведения по многоквартирному дому*

Год постройки – 2014 г.

Серия – индивидуальный проект, шифр 12.24-0116;

Материал стен – внутренние стены: газобетон / железобетон;

наружные стены: многослойные - внутренний слой газобетон, наружный слой-лицевой керамический кирпич;

Материал перекрытий – железобетон

Конструкция и материал кровли – рулонный гидроизоляционный материал "Унифлекс" по цементно-песчаной стяжке

Наличие подвала – есть

Наличие чердачного помещения (технический этаж) – есть

Этажность – 16+1 (технический этаж)

Количество подъездов – 9

Количество помещений – 708

Площадь дома – 49604,4 кв.м

Наличие видов инженерного оборудования и систем:

водопроводная повысительная насосная станция – 1 шт.,

водомерный узел с оборудованием – 1 шт.,

ИТП (индивидуальный тепловой пункт) с оборудованием – 4 шт.,

ГРЩ (главный распределительный щит) с оборудованием – 4 шт., внутридомовая система энергоснабжения до границы эксплуатационной ответственности в помещениях собственников,

АСПЗ (автоматизированная система противопожарной защиты), внутренний пожарный водопровод с оборудованием, системы дымоудаления, вентиляционные камеры,

система коллективного телевидения, радиовещания,

лифты – 18 шт.,

машинное отделение – 18 шт.

чердачный техэтаж с размещённым инженерным оборудованием,

лестничные клетки, лестницы, переходные лоджии, межквартирные лестничные площадки,

техподполье с размещённым инженерным оборудованием и инженерными системами,

перекрытия и кровля с ограждающими конструкциями и пожарными лестницами,

отмостка, входные группы, ограждающие и несущие конструкции, включая двери, окна, перила, парапеты,

внутридомовые системы ГВС (горячее водоснабжение), ХВС (холодное водоснабжение), бытовая и ливневая канализация, отопление, домофоны до границы эксплуатационной ответственности в помещениях собственников,

система вентиляции,

система видеонаблюдения,

мусоропровод, мусоросборные камеры – 9 шт.,

система контроля доступа и диспетчеризации.

## Перечень

## обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

## Услуги по содержанию общего имущества

| № п/п | Вид услуг   | График                       |
|-------|---|------------------------------|
| 1     | Мытье лестничных площадок и маршей первых этажей                                | ежедневно, кроме воскресенья |
| 2     | Влажное подметание  | 1 раз в неделю               |
| 3     | Влажная уборка лестничных площадок и маршей                                     | 1 раз в месяц                |
| 4     | Мытье пола кабины лифта   | ежедневно, кроме воскресенья |
| 5     | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта                 | 2 раза в месяц               |
| 6     | Мытье окон  | 1 раз в год                  |
| 7     | Уборка площадок перед входом в подъезд  | ежедневно                    |
| 8     | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п. в МОП (места общего пользования) | 4 раза в год                 |
| 9     | Влажная протирка подоконников и отопительных приборов                           | 1 раз в месяц                |
| 10    | Уборка ГРЩ  | 1 раз в месяц                |
| 11    | Уборка подвала  | По необходимости             |
| 12    | Уборка чердака  | По необходимости             |

## Услуги по уборке придомовых территорий

| № п/п | Вид услуг                             | График           |
|-------|---------------------------------------|------------------|
| 1     | Подметание снега                      | По необходимости |
| 2     | Пескосыпка ручная                     | По необходимости |
| 3     | Сдвигание снега                       | По необходимости |
| 4     | Уборка газонов зимой                  | По необходимости |
| 5     | Подметание территории в летний период | Ежедневно        |
| 6     | Уборка газонов летом                  | Ежедневно        |
| 7     | Выкашивание газонов                   | По необходимости |
| 8     | Уборка скошенной травы                | По необходимости |
| 9     | Очистка газонов от опавшей листвы     | По необходимости |
| 10    | Уборка контейнерных площадок          | Ежедневно        |

## Услуги по текущему ремонту и обслуживанию общего имущества

| № п/п | Вид услуг  | График  |
|-------|--|---|
| 1     | <b>Услуги вывоза бытовых отходов</b><br>Вывоз твердых бытовых отходов<br>Вывоз строительного мусора  | По факту накопления<br>По необходимости   |
| 2     | <b>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</b>  | 1 раз в год   |
| 3     | <b>Проведение технических осмотров и текущего ремонта.</b><br>Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств<br>Проверка исправности канализационных вытяжек<br>Прочистка канализационного лежачка<br>Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах<br>Проверка заземления оболочки электрического кабеля<br>Замеры сопротивления изоляции и проводов<br>Регулировка и наладка систем отопления<br>Проверка и ремонт коллективных приборов учета | Раз в неделю<br><br>По мере необходимости<br>По мере необходимости<br>2 раза в год<br>1 раз в год<br>1 раз в 3 года<br>1 раз в год<br>1 раз в год |

|   |  |   |
|---|--|---|
| 4 | <p><b>Устранение аварии и выполнение заявок населения</b><br/> Устранение аварии после получения заявки диспетчером<br/> на системах водоснабжения, теплоснабжения<br/> на системах канализации<br/> на системах электроснабжения</p> <p>Протечка кровли<br/> Нарушение водоотвода<br/> Неисправность осветительного оборудования помещений<br/> общего пользования<br/> Неисправность электрической проводки оборудования</p> | <p>В течение суток.<br/> В течение суток<br/> В течение суток</p> <p>В течение суток<br/> В течение суток</p> <p>В течение суток<br/> В течение суток</p> |
| 5 | <p><b>Прочие услуги</b><br/> Дератизация<br/> Дезинсекция</p>  | <p>1 раз в месяц<br/> По необходимости</p>  |

**АКТ**

**разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности**

Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

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

**По системе электроснабжения** – точки крепления в квартирном электрощите, подходящем к помещению, фазового, нулевого, заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает УК. Точки креплений и отходящие от них провода помещения, равно как и все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.

**По системе холодного и горячего водоснабжения** – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает УК, оставшуюся часть – Собственник.

**По системе водоотведения** – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает УК, оставшуюся часть и точку присоединения – Собственник.

**По системе теплоснабжения** – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения к обогревающим элементам (радиаторам) обслуживает УК, оставшуюся часть – Собственник.

**По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ)** – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает УК.

**По автоматизированной системе противопожарной защиты – (АСПЗ)** – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в помещении Собственника. Остальное АППЗ обслуживает УК.

**По системе коллективного приема телевидения (СКПТ)** – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает УК.

**По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС)** – обслуживает УК.

**По системе видеонаблюдения** – обслуживает УК, за исключением установок видеонаблюдения, установленных Собственником самостоятельно в своем Помещении.

### Термины и их толкование

**Помещение** – часть многоквартирного дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо РФ, Субъекта РФ, муниципального образования.

**Собственник** – законный владелец жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, право собственности которого зарегистрировано в установленном законом порядке имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

**Общее имущество** – имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением.

В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме, за пределами или внутри помещений, и, обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома, объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Многоквартирный дом** – единый комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Коммунаров, Горелово, д. 190, который находится в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество), находятся в общей долевой собственности Собственников.

**Коммунальные услуги** – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

**Содержание** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ.

**Текущий ремонт** – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ. Текущий ремонт проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

**Капитальный ремонт** – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса, при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

**Плата за содержание жилого помещения для Собственника** – платеж, взимаемый с Собственника за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

**Плата за коммунальные услуги** – платеж, взимаемый с Собственника за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета, установленных в помещении Собственника, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

**Плата за помещение** - платеж, взимаемый с Собственника, включающий в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги.

**Доля участия** – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и текущий ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

**Управление многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонтов, организацию потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

**Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные услуги потребителям.

**Обслуживающие организации** – организации, выполняющие работы и оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением коммунальных услуг.

**Счет-квитанция** - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику для оплаты работ и услуг, оказанных Собственнику по настоящему Договору.

**АКТ N \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию  
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

г. Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Санкт-Петербург, ул. Коммунаров, дом 190, именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице \_\_\_\_\_, председателя совета дома, являющегося собственником квартиры № \_\_\_\_\_, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании решения общего собрания собственников (Протокол № \_\_\_\_\_ общего собрания собственников от \_\_\_\_\_.20\_\_ г.), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Единение» (ООО УК «Единение»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приёмке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее – «Договор») услуги и выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме N 190, расположенном по ул. Коммунаров:

| Наименование вида работы (услуг) | Периодичность/<br>кол-венный<br>показатель<br>выполненной<br>работы<br>(оказанной<br>услуги) | Ед.<br>измерения<br>работы<br>(услуги) | Стоимость/сметная<br>стоимость<br>выполненной работы<br>(оказанной услуги) за<br>ед. | Цена<br>выполненной<br>работы<br>(оказанной<br>услуги),<br>в<br>рублях |
|----------------------------------|--|--|--|--|
|                                  |  |  |  |  |
|                                  |  |  |  |  |

2. Всего за период с "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон:

Исполнитель:

Генеральный директор  
ООО УК «Единение» \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Заказчик:

Председатель совета дома \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_