

Приложение № 1
к бюллетеню для голосования
на общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
г. Пушкин, территория Новоселки, Пушчинская улица, дом 3, строение 1

Договор управления многоквартирным домом № 0198-5-4-2625

г. Санкт-Петербург

18.08.2022

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Пушкин, территория Новоселки, Пушчинская улица, дом 3, строение 1** (далее все вместе, или каждый по отдельности в зависимости от контекста – **Собственник**), согласно Приложению 7 к настоящему договору, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967) (далее – **Управляющая компания**) в лице генерального директора Пепеляева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – **Стороны**, а по отдельности – **Сторона**),

заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая компания по заданию Собственника в течение срока действия Договора за плату обязуется:

- выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу **г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Пушкин, территория Новоселки, Пушчинская улица, дом 3, строение 1** (далее – **Дом**),
- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Доме (далее – общее имущество Дома),
- обеспечивать готовность инженерных систем Дома к предоставлению Собственнику и пользующимся помещениями в Доме лицам коммунальных услуг,
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность, а также,
- в случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений в Доме (далее – **Общее собрание**) о заключении Собственником, действующим от своего имени, договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами – предоставлять Собственнику и пользующимся помещениями в Доме лицам коммунальные услуги.

1.2. Работы по проведению капитального ремонта Дома не входят в предмет Договора и регулируются отдельным договором.

2. Состав общего имущества Дома

2.1. *Определение состава общего имущества Дома*

Состав общего имущества Дома определен в Приложении 1 к Договору на основании технической документации на Дом и в соответствии с законодательством.

При проведении работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома Управляющая компания вправе производить замену отдельных элементов (оборудования) общего имущества Дома

на аналоги, не ухудшающие технические характеристики таких элементов (оборудования), в случае отсутствия таких элементов (оборудования) на рынке города Санкт-Петербурга. Такая замена элементов (оборудования) общего имущества в Доме на аналоги не является изменением состава общего имущества Дома и не требует внесения изменений в Приложение 1 к Договору.

2.2. *Разграничение общих инженерных сетей Дома и инженерных сетей отдельных помещений в Доме*

Границы разграничения общих инженерных сетей Дома и инженерных сетей каждого помещения в Доме определены в Приложении 2 к Договору.

2.3. *Изменение состава общего имущества Дома*

Состав общего имущества Дома может быть изменён по решению Общего собрания, в том числе путём принятия решений о создании (приобретении) за счёт средств Собственника нового имущества, либо об уменьшении общего имущества Дома в случае проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений в Доме, а также в силу закона.

2.4. *Увеличение состава общего имущества Дома по решению Общего собрания*

2.4.1. *Источники финансирования содержания нового общего имущества Дома*

В случае принятия Общим собранием решения об увеличении состава общего имущества Дома за счёт вновь создаваемого или приобретаемого за счёт средств Собственника имущества Собственник обязан рассмотреть на Общем собрании предложение Управляющей компании об изменении размера платы за содержание жилого помещения в связи с расширением состава общего имущества Дома, содержание которого входит в предмет Договора, либо определить источники финансирования и порядок содержания такого нового имущества не за счёт платы за содержание жилого помещения, определённой Договором.

Увеличение состава общего имущества Дома без утверждения Общим собранием согласованного с Управляющей компанией размера платы за содержание такого нового имущества не влечёт автоматического изменения Договора и возникновения обязанности Управляющей компании по содержанию такого нового общего имущества Дома. При этом Управляющая компания предоставляет Собственнику информацию о возможности эксплуатации такого нового имущества без проведения его надлежащего обслуживания и, при необходимости, консервирует такое имущество в целях недопущения причинения вреда жизни и здоровью граждан.

2.4.2. *Приёмка в эксплуатацию нового общего имущества Дома*

При утверждении Общим собранием согласованного с Управляющей компанией размера платы за содержание нового общего имущества Дома, состав общего имущества Дома, содержание которого является обязанностью Управляющей компании по Договору, считается изменённым с момента составления Управляющей компанией акта о приёмке в эксплуатацию нового общего имущества Дома, который будет являться частью технической документации Дома.

2.5. *Увеличение состава общего имущества Дома в силу закона*

В случае увеличения состава общего имущества Дома в силу закона без решения Общего собрания (например, в случае, предусмотренном частью 4.1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации) Управляющая компания вправе в течение 2 (Двух) месяцев с момента включения в состав общего имущества Дома новых объектов инициировать на Общем собрании вопрос об увеличении платы за содержание жилого помещения на сумму, необходимую для содержания такого нового имущества.

2.6. *Распоряжение общим имуществом Дома*

Заключение Договора не влечёт перехода права собственности на общее имущество Дома, а также возникновение права Управляющей компании на распоряжение общим имуществом Дома без отдельного решения Общего собрания о наделении Управляющей компании таким правом.

3. **Работы и услуги по управлению Домом, услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме**

3.1. *Определение перечня работ и услуг*

Перечень работ и услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме (далее – **Перечень работ и услуг**) содержится в Приложении 3 к Договору.

3.2. Перечень работ и услуг может быть изменён или дополнен в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также по соглашению Сторон.

3.3. *Изменение Перечня работ и услуг в связи с изменением законодательства*

3.3.1. *Вступление в силу изменённого Перечня работ и услуг*

В случае изменения Перечня работ и услуг в связи с обязательными требованиями законодательства (например, в случае изменения Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме¹) такие изменения вступают в силу с момента вступления в силу соответствующего нормативного правового акта и не требуют оформления дополнительного соглашения к Договору и (или) решения Общего собрания.

3.3.2. *Финансирование дополнительных работ и (или) услуг*

Управляющая компания имеет право в течение 2 (Двух) месяцев с момента изменения Перечня работ и услуг инициировать на Общем собрании вопрос об увеличении платы за содержание жилого помещения на сумму, необходимую для финансирования дополнительного объёма работ (услуг).

До момента утверждения Общим собранием предложения Управляющей компании об увеличении размера платы на сумму, необходимую для финансирования дополнительного объёма работ (услуг) Управляющая компания может рассматривать эти работы (услуги) как непредвиденные неотложные работы (статья 11 Договора).

3.4. *Оформление изменений в Перечень работ и услуг по соглашению Сторон*

Изменения в Перечень работ и услуг по соглашению Сторон оформляются решением Общего собрания в соответствии с пунктами 3.5., 3.6. Договора и не требуют оформления дополнительного соглашения к Договору.

3.5. *Изменение Перечня работ и услуг по предложению Собственника*

3.5.1. *Согласие Управляющей компании*

Предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг по инициативе Собственника может выноситься на рассмотрение Общего собрания только при наличии письменного согласия Управляющей компании, которое должно быть получено инициатором Общего собрания, в повестку дня которого предполагается включить вопрос об изменении Перечня работ и услуг, до начала проведения такого Общего собрания.

3.5.2. *Изменение Перечня работ и услуг без согласия Управляющей компании*

Принятие Общим собранием решения об изменении Перечня работ и услуг по инициативе Собственника без согласия Управляющей компании не влечёт автоматического изменения Договора и возникновения обязанности Управляющей компании выполнять работы и услуги по управлению Домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома в соответствии с изменённым в одностороннем порядке Перечнем работ и услуг.

3.6. *Изменение Перечня работ и услуг по предложению Управляющей компании*

Предложение о внесении изменений в Перечень работ и услуг по инициативе Управляющей компании выносится на Общее собрание, которое инициируется Управляющей компанией в соответствии с частью 7 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.7. *Вступление в силу изменённого по соглашению Сторон Перечня работ и услуг*

3.7.1. *Общие правила*

¹ Утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290

Изменения в Перечень работ и услуг по соглашению Сторон вступают в силу с момента, определённого решением Общего собрания, при условии уведомления Собственником Управляющей компании о принятии такого решения не менее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до момента вступления в силу изменений.

Если решением Общего собрания не определена дата вступления в силу изменений Перечня работ и услуг, то такие изменения вступают в силу с 01 числа месяца следующего за месяцем, в котором истекли 5 (Пять) рабочих дней с момента, когда Собственник уведомил Управляющую компанию о принятии Общим собранием решения об изменении Перечня работ и услуг.

3.7.2. Момент уведомления Управляющей компании

Управляющая компания считается уведомлённой об изменении Перечня работ и услуг в момент представления подлинников решений собственников помещений в Доме (бюллетеней) и протокола Общего собрания в Управляющую компанию в соответствии с частью 1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо с момента оформления протокола Общего собрания в случае, когда инициатором такого Общего собрания выступала Управляющая компания.

3.7.3. Нарушение срока уведомления Управляющей компании

В случае если Собственник уведомил Управляющую компанию об изменении Перечня работ и услуг менее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты вступления в силу изменений Перечня работ и услуг, такие изменения вступают в силу с 01 числа месяца следующего за месяцем, в котором истекли 5 (Пять) рабочих дней с момента уведомления Управляющей компании об изменении Перечня работ и услуг.

3.8. Исключение из Перечня работ и услуг

Перечень работ и услуг не учитывает выполнение Управляющей компанией непредвиденных неотложных работ, которые могут быть вызваны, в том числе, обстоятельствами непреодолимой силы или противоправными действиями третьих лиц и (или) собственников помещений в Доме. Такие работы не учтены при установлении платы за содержание жилого помещения в Доме и их стоимость подлежит компенсации Управляющей компанией из других источников, в том числе за счёт дополнительных взносов Собственника в порядке, установленном Договором.

4. Коммунальные услуги

4.1. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в Доме

Исходя из степени благоустройства Дома Собственнику и пользующимся помещениями в Доме лицам, могут предоставляться следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение,
- горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- электроснабжение,
- отопление (теплоснабжение),
- услуга по обращению с твёрдыми коммунальными отходами.

4.2. Статус исполнителя коммунальной услуги

Управляющая компания является исполнителем коммунальной услуги в отношении тех видов коммунальных услуг, по которым Общим собранием не принято решение о заключении Собственником, действующим от своего имени, договоров о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами (далее – прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг).

4.3. Права и обязанности Сторон при оказании Управляющей компанией коммунальных услуг

Права и обязанности Сторон при предоставлении Управляющей компанией коммунальных услуг осуществляются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов² и иными обязательными к исполнению Сторонами нормативными правовыми актами, с учётом особенностей, предусмотренных Договором.

4.4. *Прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг*

Условия Договора о предоставлении Управляющей компанией коммунальных услуг автоматически прекращают своё действие в отношении тех видов коммунальных услуг, по которым Общим собранием принято решение о заключении прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг, с момента, когда прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг считаются в соответствии с законодательством заключёнными в отношении таких видов коммунальных услуг.

5. Управлением Домом

5.1. Управляющая компания осуществляет управление Домом в интересах Собственника в соответствии с нормами действующего законодательства России.

5.2. Управление Домом обеспечивается выполнением Управляющей организацией стандартов управления многоквартирным домом, утверждённых уполномоченным государственным органом.

5.3. *Права и обязанности Сторон при оказании Управляющей компанией услуг по управлению Домом*

Права и обязанности Сторон при осуществлении управления Домом определяются Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами³ и иными обязательными к исполнению Сторонами нормативными правовыми актами, с учётом особенностей, предусмотренных Договором.

5.4. *Управляющий Домом*

В целях организации взаимодействия с Собственником в процессе управления Домом Управляющая компания назначает из числа своих работников управляющего Домом (далее – Управляющий Домом), который является ответственным за организацию взаимодействия Управляющей компании с Собственником по вопросам, связанным с управлением Домом и содержанием общего имущества Дома.

График приёма и (или) порядок рассмотрения обращений Управляющим Домом Собственника, размещается Управляющей компанией на информационных стендах в местах общего пользования в Доме.

5.5. *Использование Управляющей компанией помещений общего имущества Дома*

В целях исполнения Договора в рамках процесса управления Домом и содержания общего имущества Дома Управляющая компания имеет право безвозмездно использовать помещения, входящие в состав общего имущества Дома, для целей размещения своего или привлечённого в целях исполнения Договора персонала, материалов, инструментов, оборудования, задействованных в процессе управления Домом и содержания общего имущества Дома.

5.6. *Извещение о произведённой перепланировке и (или) переустройстве*

Собственник обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента завершения переустройства и (или) перепланировки помещения в Доме, принадлежащего Собственнику, известить Управляющую компанию о произведённой перепланировке и (или) переустройстве с приложением копий обновлённого технического паспорта помещения и акта приёмочной комиссии.

5.7. *Извещение об изменении реквизитов Собственника*

Собственник обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента изменения своих реквизитов, указанных в Приложении 7 к Договору, известить об этом Управляющую компанию.

5.8. *Извещение о смене собственника помещения*

² Утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354

³ Утв. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416

В случае отчуждения помещения в Доме или его части (доли в праве собственности на помещение) Собственник обязан известить об этом Управляющую компанию не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещение в Доме (на долю в праве собственности на помещение в Доме) о смене собственника помещения с указанием фамилии, имени и отчества (при наличии) нового собственника.

5.9. *Взаимодействие с советом многоквартирного дома*

Во всех случаях, когда в соответствии с Договором или законом Управляющая компания взаимодействует с советом многоквартирного дома, избранным в Доме (далее – **Совет Дома**), такое взаимодействие может осуществляться Управляющей компанией с любым членом Совета Дома по своему выбору, если иной порядок прямо не предусмотрен Договором или законом (например, взаимодействие с председателем Совета Дома).

В случае отсутствия в Доме выбранного председателя Совета Дома, либо в случае невозможности исполнения им своих обязанностей в связи с болезнью, смертью, или по иным объективным причинам, о чём известно Управляющей компании, взаимодействие по вопросам компетенции председателя Совета Дома осуществляется Управляющей компанией с любым членом Совета Дома, либо с представителем Совета Дома из числа членов Совета Дома, определённым протоколом заседания Совета Дома, представленным в Управляющую компанию.

В случае отсутствия в Доме выбранного Совета Дома взаимодействие по вопросам компетенции Совета Дома осуществляется Управляющей компанией с любым собственником помещения в Доме.

5.10. *Акты об ущербе имуществу Собственника*

В случае возникновения необходимости в составлении акта, фиксирующего вред, причинённый жизни, здоровью или имуществу Собственника в результате некачественного выполнения Управляющей компанией работ и (или) оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, а также в результате предоставления коммунальных услуг (в том числе ресурсоснабжающими организациями на основании прямых договоров о предоставлении коммунальных услуг), такие акты составляются по форме, утверждаемой Управляющей компанией.

6. **Содержание общего имущества Дома**

6.1. Управляющая компания обеспечивает содержание общего имущества Дома путём выполнения работ и (или) оказания услуг собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц.

6.2. *Права и обязанности Стороны по содержанию общего имущества Дома*

Права и обязанности Сторон по содержанию общего имущества Дома определяются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме⁴ и иными обязательными к исполнению Сторонами нормативными правовыми актами, с учётом особенностей, предусмотренных Договором.

6.3. *Доступ Управляющей компании в помещения Собственника*

6.3.1. *Предоставление Собственником доступа*

Собственник обязан по запросу Управляющей компании предоставлять доступ представителям Управляющей компании к элементам и оборудованию, относящимся к общему имуществу Дома, расположенным в помещении Собственника, для проведения осмотра их состояния и (или) выполнения необходимых работ по ремонту или обслуживанию таких элементов и оборудования.

6.3.2. *Периодичность осмотров*

Управляющая компания вправе требовать обеспечения доступа в помещение Собственника не чаще 1 (Одного) раза в 3 (Три) месяца. Данное ограничение не распространяется на проведение внеплановых осмотров и (или) работ в связи возникновением аварийных ситуаций.

⁴ Утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491

6.3.3. *Согласование времени осмотров*

Согласование времени доступа (запрос) представителей Управляющей компании в помещение Собственника может быть произведено с Собственником устно, либо Собственнику может быть направлен письменный запрос.

Запрос о предоставлении доступа должен быть направлен Собственнику не позднее, чем за 7 (Семь) рабочих дня до планируемой даты проведения осмотра и (или) проведения работ. Данное требование не распространяется на случаи необходимости доступа в связи с возникновением аварийных ситуаций.

6.3.4. *Запрос о предоставлении доступа*

В запросе о предоставлении доступа должны быть указаны: дата и время проведения осмотра и (или) работ, вид проводимых работ, их предполагаемая продолжительность, номер телефона или иной канал связи, по которому Собственник вправе согласовать иную дату проведения осмотра и (или) проведения работ, должность, фамилия, имя, отчество (при наличии) лица (лиц), которое будет проводить осмотр и (или) работы.

6.3.5. *Перенос времени доступа по инициативе Собственника*

Собственник вправе перенести назначенное Управляющей компанией время проведения осмотра и (или) работ в пределах 5 (Пяти) рабочих дней с даты, назначенной Управляющей компанией. Данное право не распространяется на случаи необходимости доступа в помещение Собственника в связи с возникновением аварийных ситуаций.

6.3.6. *Последствия необеспечения допуска к элементам общего имущества Дома*

В случае необеспечения Собственником доступа к элементам и оборудованию, относящимся к общему имуществу Дома, расположенным в помещении Собственника, Собственник принимает на себя все риски, связанные с возможным причинением вреда имуществу, жизни или здоровью Собственника и (или) третьих лиц в связи с выходом из строя, разрушением или повреждением таких элементов и оборудования, вызванных их несвоевременным обслуживанием. Указанные риски включают в себя возможность привлечения Собственника к гражданско-правовой, административной или уголовной ответственности.

7. Цена Договора, плата за содержание жилого помещения

7.1. *Определение цены Договора*

Цена Договора определяется суммой общей стоимости услуг и работ по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, указанных в Перечне работ и услуг, и стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Доме, а в случае если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг в соответствии с пунктом 4.2. Договора также стоимостью предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг.

7.2. *Размер платы за содержание жилого помещения, тарифы на коммунальные ресурсы и коммунальные услуги*

Плата за содержание жилого помещения установлена из расчёта за 1 (Один) квадратный метр общей площади помещения в Доме в месяц и указана в Приложении 4 к Договору.

Тариф на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме, и при производстве коммунальных услуг по отоплению и (или) горячему водоснабжению, в случае их производства с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества Дома, устанавливается решением уполномоченного государственного органа города Санкт-Петербурга.

Тариф на коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, устанавливается решением уполномоченного государственного органа города Санкт-Петербурга.

7.3. *Расчёт платы за содержание жилого помещения*

Размер платы за содержание жилого помещения для Собственника определяется как сумма следующих составляющих: (1) произведение платы за содержание жилого помещения на общую площадь помещения Собственника, (2) доля Собственника в стоимости коммунальных ресурсов, потреблённых в расчётном месяце при использовании и содержании общего имущества в Доме, равная доле Собственника в праве собственности на общее имущество Дома.

Стоимость каждого коммунального ресурса, потреблённого при использовании и содержании общего имущества в Доме, определяется как произведение тарифа на соответствующий коммунальный ресурс и объёма потреблённого ресурса, определяемого в порядке, установленном законодательством и (или) решением Общего собрания.

7.4. *Расчёт платы за коммунальные услуги*

Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

7.5. *Индексация платы за содержание жилого помещения*

7.5.1. *Общий порядок*

По истечении каждых 12 (Двенадцати) месяцев с даты установления платы за содержание жилого помещения (в том числе в порядке индексации в соответствии с настоящим пунктом) размер такой платы подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат), при условии, что размер платы за содержание жилого помещения не был изменён решением Общего собрания, либо в порядке, определённом решением Общего собрания.

7.5.2. *Индексация отдельных составляющих платы за содержание жилого помещения*

При изменении или добавлении отдельных составляющих платы за содержание жилого помещения в связи с увеличением состава общего имущества в Доме (пункт 2.3. Договора; например, обслуживание системы видеонаблюдения после включения её в состав общего имущества Дома) или добавлении отдельных составляющих платы за содержание жилого помещения в связи изменением Перечня работ и услуг (пункты 3.4. – 3.7. Договора; например, добавление услуги по охране общего имущества Дома) без изменения остальных составляющих платы, индексация таких составляющих платы в соответствии с настоящим пунктом производится одновременно с индексацией платы за содержание жилого помещения в общем порядке, но не ранее истечения 12 (Двенадцати) месяцев с момента изменения или добавления таких составляющих платы.

7.6. *Плата за содержание жилого помещения при включении нового имущества в состав общего имущества Дома*

В случае включения в состав общего имущества Дома нового имущества в порядке, предусмотренном пунктом 2.3. Договора, плата за его содержание включается в состав платы за содержание жилого помещения с даты, следующей за датой составления Управляющей компанией акта о приёмке в эксплуатацию нового общего имущества. При этом размер платы за содержание такого нового общего имущества в первый месяц определяется с учётом фактического количества дней с момента составления акта о приёмке в эксплуатацию такого имущества до конца расчётного месяца (пропорционально количеству дней, когда такое имущество находилось в составе общего имущества Дома).

8. **Платёжные документы, внесение платы по Договору**

8.1. *Сроки предоставления платёжных документов и внесения платы*

Плата за содержание жилого помещения и, в случае если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг, за коммунальные услуги вносится Собственником не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании платёжного документа, предоставляемого Собственнику Управляющей компанией не позднее 20-го числа месяца, следующего за оплачиваемым.

8.2. *Способ доставки платёжных документов*

Платёжный документ предоставляется Собственнику путём размещения Управляющей компанией платёжного документа в абонентском почтовом ящике помещения Собственника в Доме и (или) в электронном виде путём направления на адрес электронной почты Собственника (по заявлению Собственника), а также путём размещения платёжного документа и (или) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и в программе информационного взаимодействия «ЮИТ Плюс» (далее – ЮИТ Плюс).

8.3. *Момент доставки платёжного документа*

Платёжный документ считается доставленным Собственнику 20-го числа оплачиваемого месяца, или на следующий день после направления платёжного документа Собственнику по адресу электронной почты Собственника, при условии, что от Собственника в течение 5 (Пяти) рабочих дней не поступит обращения о выдаче ему дубликата платёжного документа в связи с неполучением.

8.4. *Предоставление дубликатов платёжных документов*

В случае неполучения Собственником платёжного документа в абонентском почтовом ящике помещения Собственника в Доме или по адресу электронной почты Собственника после 20-го числа оплачиваемого месяца, Собственник обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с 21-го числа оплачиваемого месяца обратиться в Управляющую компанию за получением дубликата платёжного документа. Дубликат платёжного документа направляется Собственнику в электронном виде по адресу электронной почты Собственника.

8.5. *Электронные платёжные документы (при наличии технической возможности)*

При наличии у Управляющей компании технической возможности, о чём Управляющая компания размещает информацию на своём сайте, указанном в статье 14 Договора, Собственник вправе отказать от представления ему бумажной версии платёжного документа или направления по адресу электронной почты Собственника путём подачи соответствующего заявления (в том числе в электронном виде посредством ГИС ЖКХ или ЮИТ Плюс) в Управляющую компанию. В случае получения Управляющей компанией такого заявления Собственника платёжный документ считается представленным Собственнику в дату размещения Управляющей компанией платёжного документа и (или) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги в ГИС ЖКХ и (или) в личном кабинете Собственника в ЮИТ Плюс.

8.6. *Последствия непредоставления Управляющей компанией платёжных документов*

В случае непредоставления Управляющей компанией платёжного документа до 20-го числа оплачиваемого месяца Собственник вправе задержать внесение платы за содержание жилого помещения и оказываемые Управляющей компанией коммунальные услуги на период просрочки в предоставлении платёжного документа, что не будет считаться нарушением Собственником сроков оплаты в соответствии с Договором.

8.7. *Включение в платёжные документы дополнительной информации*

Управляющая компания вправе помимо информации, необходимой для оплаты Собственником жилищно-коммунальных услуг, включать в платёжные документы иную, не запрещённую законодательством информацию, в частности, предложения Собственнику о заключении договора добровольного страхования помещения Собственника и (или) гражданско-правовой ответственности Собственника (оферта о заключении договора) со страховой организацией, агентом которой является Управляющая компания.

8.7.1. *Обособление дополнительной информации*

Дополнительная информация должна быть наглядно обособлена от информации об оплате жилищно-коммунальных услуг таким образом, чтобы у Собственника не возникало заблуждений относительно обязательности внесения платы за такие дополнительные услуги.

8.7.2. *Исключение дополнительной информации по заявлению Собственника*

По заявлению Собственника Управляющая компания обязана исключить дополнительную информацию из платёжных документов Собственника начиная со следующего расчётного месяца после получения заявления Собственника.

8.7.3. Возмещение ущерба при нарушении правил включения дополнительной информации

В случае нарушения Управляющей компанией условия о наглядном обособлении дополнительной информации от информации об оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг, что привело к ошибочному заключению Собственником договора об оказании дополнительных услуг (акцепту Собственником оферты), Управляющая компания будет обязана возместить Собственнику реальный ущерб, вызванный нарушением настоящего пункта Договора.

8.8. Способы внесения платы за содержание жилого помещения

Внесение платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, производится по выбору Собственника путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Управляющей компании, указанный в платёжном документе, либо наличными денежными средствами без комиссии в любом отделении ПАО «Сбербанк России», с которым у Управляющей компании заключён договор о приёме платежей за жилищно-коммунальные услуги.

При совершении платежа в кредитных организациях с плательщика может взиматься комиссия в соответствии с законодательством.

8.9. Внесение предоплаты по Договору

Собственник вправе вносить предоплату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей компанией, за текущий месяц и более длительные периоды.

Внесённая Собственником предоплата учитывается при предоставлении Управляющей компанией платёжных документов путём уменьшения суммы к оплате в последующих расчётных месяцах.

8.10. Акции и компании по улучшению платёжной дисциплины

В целях улучшения платёжной дисциплины Собственника Управляющая компания вправе проводить акции и кампании по улучшению собираемости платы за содержание жилого помещения, в ходе которых собственникам помещений в Доме, осуществляющим предоплату, может предоставляться скидка по плате за содержание жилого помещения, либо иные преференции. При этом предоставление скидки на плату за содержание жилого помещения не будет считаться изменением размера платы для отдельных категорий собственников помещений в Доме, поскольку скидка будет предоставляться за счёт экономии Управляющей компании в результате отсутствия необходимости привлечения Управляющей компанией собственных или заёмных денежных средств для исполнения Договора на сумму предоплаты.

9. Контроль за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору

9.1. Формы контроля

Контроль Собственником за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору осуществляется в форме:

- подписания актов приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме (далее – **Акты**);
- представления Управляющей компанией отчётов о выполнении Договора (далее – **Отчёты**);
- раскрытия Управляющей компанией информации в порядке и объёмах, установленных законодательством, в том числе по обращениям Собственника в случаях, предусмотренных законодательством;
- представления Управляющей компанией информации по запросам Совета Дома в порядке, предусмотренном Договором;

- участия Совета Дома в проведении плановых осмотров состояния общего имущества Дома и снятии показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов;
- инициирования Советом Дома проведения внеплановых осмотров состояния общего имущества Дома;
- участия Совета Дома в приёмке результатов работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- в иных формах, предусмотренных законодательством.

9.2. *Пределы осуществления контроля*

Контроль за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору осуществляется без вмешательства в оперативно-хозяйственную деятельность.

Все документы и информация в рамках осуществления Собственником контроля за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору представляются Управляющей компанией для ознакомления, что не подразумевает обязанности Управляющей компании по обеспечению за свой счёт возможности Собственнику снятия копий и (или) иной возможности воспроизводства информации, за исключением случаев, когда такая обязанность Управляющей компании установлена законодательством или Договором.

9.3. *Осуществление контроля в случае отсутствия избранного Совета Дома*

В случае отсутствия в Доме избранного Совета Дома полномочия Совета Дома по контролю за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору вправе реализовать группа собственников помещений в Доме, обладающих не менее, чем 5 % (Пятью процентами) голосов от общего числа голосов собственников помещений в Доме (далее – группа собственников).

При этом полномочия Совета Дома по контролю за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору может осуществлять лишь одна группа собственников помещений в Доме. В случае получения Управляющей компанией обращений нескольких групп собственников помещений в Доме полномочной будет считаться та группа собственников, обращение которой было получено Управляющей компанией первым.

Для осуществления полномочий Совета Дома по контролю за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору, которые предполагают личное участие членов Совета Дома (участие в осмотрах состояния общего имущества в Доме, в приёмке результатов работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме), группа собственников должна назначить своих представителей в количестве не более 5 (Пяти) человек, которые будут принимать личное участие в контрольных мероприятиях.

В запросе группы собственников о представлении информации в рамках осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору должен быть указан представитель группы собственников, которому Управляющая компания должна будет представить информацию.

10. **Отдельные формы осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией своих обязательств по Договору**

10.1. *Подписание Актов*

10.1.1. *Периодичность подписания Актов*

Приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома производится по итогам каждого календарного года.

Приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома за первый год управления Домом производится за период с начала исполнения Договора до окончания календарного года.

10.1.2. *Форма Актов*

Акты подписываются по форме, утверждённой Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

10.1.3. *Сроки и порядок направления проекта Акта*

Не позднее 45 (Сорока пяти) дней с момента окончания календарного года, за который осуществляется приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме Управляющая компания составляет проект Акта, подписывает его со своей стороны, и предоставляет председателю Совета Дома.

Проект Акта предоставляется председателю Совета Дома под роспись, либо направляется посредством заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу помещения в Доме, собственником которого является председатель Совета Дома.

Проект Акта считается полученным председателем Совета Дома в дату, определяемую по дате росписи председателя Дома в его получении, либо на 10 (Десятый) календарный день со дня отправки его заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

10.1.4. *Возражения по Акту*

Председатель Совета Дома в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения проекта Акта обязан рассмотреть его и предоставить Управляющей компании подписанный со своей стороны Акт, либо представить мотивированные письменные возражения к проекту Акта.

Акт или мотивированные письменные возражения к проекту Акта передаются председателем Совета Дома Управляющему Домом под роспись, либо в любое представительство Управляющей компании с получением входящего номера.

10.1.5. *Представление возражений по Акту за пределами установленного срока*

В случае неполучения Управляющей компанией подписанного председателем Совета Дома Акта или мотивированных письменных возражений к проекту Акта в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения председателем Совета Дома проекта Акта услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Доме считаются принятыми.

10.1.6. *Основания для отказа от подписания Акта*

Единственным основанием для отказа от подписания председателем Совета Дома Акта является наличие оформленных в установленном порядке актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ в случае если Управляющая компания включила в Акт работы и (или) услуги, факт ненадлежащего оказания (выполнения) которых подтверждён актом нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ.

10.1.7. *Согласование разногласий по Акту*

В случае получения Управляющей компанией мотивированных письменных возражений к проекту Акта Управляющая компания и Совет Дома в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения возражений проводят согласование представленных разногласий, после чего не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с момента согласования разногласий Управляющая компания направляет председателю Совета Дома новый проект Акта, либо председатель Совета Дома подписывает первоначальный проект Акта. Новый проект Акта направляется председателю Совета Дома в том же порядке, который установлен Договором для направления первоначального проекта Акта.

10.1.8. *Подписание Акта при прекращении действия Договора*

В случае досрочного прекращения действия Договора, а также по истечении его срока действия, если Стороны не продлили его действие, приёмка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома за последний год производится за период с начала календарного года до момента прекращения действия Договора.

Подписание Акта производится в порядке, установленном Договором, при этом Управляющая компания составляет проект Акта, подписывает его со своей стороны, и предоставляет председателю Совета Дома не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

10.2. *Отчёты Управляющей компании*

10.2.1. *Отчётный период*

Отчётным периодом по Договору является календарный год.

Отчётным периодом за первый год управления Домом является период с начала исполнения Договора до окончания календарного года.

10.2.2. *Форма Отчёта*

Отчёты представляются Управляющей компанией по форме Приложения 6 к Договору.

10.2.3. *Сроки представления Отчёта*

Управляющая компания представляет Собственнику Отчёт не позднее 30 апреля года, следующего за отчётным периодом.

10.2.4. *Содержание Отчёта*

В отчёт включается информация о работах и (или) услугах, принятых по Акту в порядке, установленном пунктом 10 Договора.

10.2.5. *Способ представления Отчёта*

Отчёт представляется Собственнику путём:

- направления Отчёта Совету Дома, и
- размещения Отчёта в ГИС ЖКХ и на сайте Управляющей компании, указанном в статье 14 Договора.

10.2.6. *Представление Отчёта при прекращении действия Договора*

В случае досрочного прекращения действия Договора, а также по истечении его срока действия, если Стороны не продлили его действие, последним отчётным периодом, за который Управляющая компания обязана представить Отчёт, будет считаться период с начала календарного года до даты окончания действия Договора.

Отчёт в таком случае представляется Управляющей компанией не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента окончания действия Договора.

10.3. *Представление Управляющей компанией информации по запросам Совета Дома*

10.3.1. *Состав представляемой информации*

Управляющая компания обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения представителя Совета Дома, определённого протоколом заседания Совета Дома (далее – уполномоченный представитель Совета Дома), представленным в Управляющую компанию, представлять Совету Дома следующую информацию:

- о результатах плановых и внеплановых осмотров состояния общего имущества Дома за последние 6 (Шесть) месяцев и о состоянии общего имущества Дома;
- о готовности Дома к отопительному сезону, включая плановые сроки обеспечения такой готовности;
- о проведённых за последние 6 (Шесть) месяцев в отношении Управляющей компании проверках соблюдения Управляющей компанией лицензионных требований в связи с деятельностью по управлению Домом и проверках по соблюдению требований противопожарной защиты в отношении Дома, а также о результатах таких проверок;
- об общем размере дебиторской и кредиторской задолженности Управляющей компании в связи с деятельностью по управлению Домом.

10.3.2. *Периодичность представления информации*

Совет Дома вправе запрашивать информацию, предусмотренную настоящим пунктом не чаще одного раза в 6 (Шесть) месяцев.

10.3.3. *Способ представления информации*

Предоставление информации Совету Дома осуществляется путём получения уполномоченным представителем Совета Дома ответа Управляющей компании на запрос у Управляющего Домом под роспись.

10.4. *Участие Совета Дома в проведении плановых осмотров состояния общего имущества Дома и снятии показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов*

10.4.1. Любой член Совета Дома вправе принимать участие в проведении очередных плановых осмотров состояния общего имущества Дома (далее – осмотр), проводимых Управляющей компанией, а также в снятии показаний общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов (далее – снятие показаний).

10.4.2. *Заявление члена Совета Дома*

Для участия в проведении осмотра и (или) снятии показаний член Совета Дома подаёт Управляющему Домом письменное заявление, после получения которого Управляющий Домом обязан сообщить члену Совета Дома дату и время проведения осмотра (осмотров, если осмотр будет проводиться поэтапно) и (или) снятия показаний.

10.4.3. *Изменение даты и (или) времени проведения осмотра и (или) снятия показаний*

В случае изменения даты и (или) времени проведения осмотра и (или) снятия показаний Управляющий Домом обязан известить об этом члена Совета Дома, изъявившего желание принимать участие в осмотре и (или) снятии показаний, не позднее, чем за сутки до назначенного ранее или изменённого времени (в случае проведения осмотра и снятия показаний ранее изначально назначенного времени).

10.4.4. *Требования техники безопасности*

При проведении осмотров и (или) снятии показаний член Совета Дома обязан соблюдать указания работников Управляющей компании по технике безопасности, включая необходимость ношения защитной одежды и (или) приспособлений и прохождения, при необходимости, инструктажа по технике безопасности.

10.4.5. *Специальные разрешения и (или) допуски при проведении осмотров*

Члену Совета Дома может быть отказано в участии в проведении осмотра отдельных элементов или оборудования, входящих в состав общего имущества Дома, в случае, если для их обследования требуются специальные разрешения и (или) допуски (для работы на высоте, для работы с энергоустановками, и т.п.), которые отсутствуют у члена Совета Дома.

10.4.6. *Замечания члена Совета дома по результатам осмотра*

Член Совета Дома, принимавший участие в осмотре, по результатам осмотра вправе направить Управляющей компании свои письменные замечания по состоянию общего имущества Дома, на которые Управляющая компания обязана ответить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с указанием предполагаемых действий и сроков по устранению замечаний.

10.4.7. *Неявка члена Совета Дома*

Неявка члена Совета Дома на осмотр и (или) снятие показаний не является препятствием для проведения осмотра и (или) снятия показаний.

10.5. *Проведение внеплановых осмотров состояния общего имущества Дома по инициативе Совета Дома*

10.5.1. *Периодичность проведения внеплановых осмотров*

Совет Дома вправе не чаще одного раза в 12 (Двенадцать) месяцев инициировать проведение внепланового осмотра состояния общего имущества Дома с участием членов Совета Дома (далее – внеплановый осмотр).

10.5.2. *Оформление решения о проведении внепланового осмотра*

Решение о проведении внепланового осмотра оформляется протоколом заседания Совета Дома, который должен быть под роспись передан Управляющему Домом, либо представлен в представительство Управляющей компании с присвоением входящего номера.

10.5.3. *Извещение о дате и времени проведения внепланового осмотра*

Управляющая компания обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения протокола заседания Совета Дома о проведении внепланового осмотра известить Совет Дома о дате и времени проведения внепланового осмотра. При этом проведение внепланового осмотра не может быть назначено Управляющей компанией ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с момента извещения Совета Дома.

Извещение о дате и времени проведения внепланового осмотра вручается Управляющей компанией под роспись любому члену Совета Дома или направляется любому члену Совета дома заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу помещения в Доме, собственником которого является член Совета Дома.

Совет Дома считается извещённым о дате и времени проведения внепланового осмотра с момента вручения извещения любому члену Совету Дома под роспись, либо на 10 (Десятый) календарный день с момента направления извещения заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении любому члену Совета Дома.

10.5.4. *Неявка членов Совета Дома на внеплановый осмотр*

В случае если ни один из членов Совета Дома не явится в назначенное Управляющей организацией время для проведения внепланового осмотра, такой внеплановый осмотр может не проводиться Управляющей компанией.

Если в случае неявки членов Совета Дома внеплановый осмотр не был проведён Управляющей компанией, для проведения нового внепланового осмотра необходимо принятие нового решения Совета Дома, оформленного протоколом заседания Совета Дома, которое может быть принято не ранее, чем через 2 (Два) месяца с даты, назначенной Управляющей компанией для проведения несостоявшегося внепланового осмотра.

Если Управляющая компания проведёт внеплановый осмотр несмотря на неявку членов Совета Дома, Управляющая компания обязана известить Совет Дома о результатах такого осмотра не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента окончания осмотра. При этом Совет Дома считается использовавшим своё право на инициирование внепланового осмотра на последующие 12 (Двенадцать) месяцев.

Извещение Совета Дома о результатах внепланового осмотра производится Управляющей компанией в порядке, установленном Договором для извещения о дате и времени проведения внепланового осмотра (пункт 10.5.3. Договора). При этом обязанность Управляющей компании по извещению Совета Дома считается исполненной с момента отправки заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении.

10.6. *Участие Совета Дома в приёмке результатов работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Дома:*

10.6.1. Любой член Совета Дома вправе принимать участие в приёмке результатов работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Дома (далее – приёмка работ).

10.6.2. *Заявление члена Совета Дома*

Для участия в приёмке работ член Совета Дома подаёт Управляющему Домом письменное заявление с указанием конкретного вида работ (услуг), в приёмке которых он хочет участвовать, после получения которого Управляющий Домом обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней сообщить члену Совета Дома место, дату и время, в которые будет производиться ближайшая приёмка соответствующего вида работ (услуг).

Участие члена Совета Дома в приёмке работ не подразумевает его вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей компании.

10.6.3. *Замечания члена Совета Дома по результатам участия в приёмке работ*

Член Совета Дома по результатам участия в приёмке работ вправе направить Управляющей компании свои письменные замечания по качеству работ (услуг) или порядку их выполнения (оказания).

Управляющая компания обязана ответить на письменные замечания члена Совета Дома, принимавшего участие в приёмке работ, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения таких замечаний.

11. Непредвиденные неотложные работы

11.1. *Определение непредвиденных неотложных работ*

В случае выполнения Управляющей компанией неотложных работ (услуг) по содержанию и (или) ремонту общего имущества Дома, необходимость выполнения которых вызвана внешними обстоятельствами, которые Управляющая компания не имела возможности предвидеть при составлении Перечня работ и услуг и установлении платы за содержание жилого помещения, и предотвратить при условии надлежащего исполнения ей условий Договора, и которые она была обязана выполнить в силу норм действующего законодательства без получения дополнительного согласования Собственника (далее – непредвиденные работы), такие работы (услуги) подлежат оплате Собственником дополнительно к цене Договора в порядке, предусмотренном настоящей статьёй.

К таким внешним обстоятельствам относятся, в частности, стихийные бедствия, пандемии, эпидемии и эпизоотии, противоправные действия третьих лиц и (или) самого Собственника, и иные подобные обстоятельства.

К непредвиденным работам в целях Договора также относятся работы, выполняемые Управляющей компанией в связи изменением состава общего имущества в Доме в силу закона (пункт 2.5. Договора) и (или) Перечня работ и услуг при изменении законодательства (пункт 3.2. Договора) в случае непринятия Общим собранием по предложению Управляющей компании решения об изменении платы за содержание жилого помещения в части, необходимой для содержания нового общего имущества в Доме и (или) финансирования дополнительного объёма работ (услуг).

11.2. *Извещение о проведении непредвиденных работ*

Управляющая компания, по возможности до выполнения непредвиденных работ, извещает председателя Совета Дома о необходимости их выполнения с указанием причин и сроков их выполнения.

В случае неотложности непредвиденных работ Управляющая компания извещает председателя Совета Дома о факте их выполнения и о причинах их выполнения, а также об их стоимости, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их завершения.

11.3. *Принятие непредвиденных работ*

В течение 30 (Тридцати) дней после выполнения непредвиденных работ Управляющая компания составляет проект акта приёмки непредвиденных работ по форме Приложения 5 к Договору, подписывает его со своей стороны, и предоставляет председателю Совета Дома.

Подписание Сторонами акта приёмки непредвиденных работ производится в порядке, установленном пунктами 10.1.3. – 10.1.5., 10.1.7. Договора для подписания Актов с особенностями, установленными настоящей статьёй.

11.4. *Споры о размере расходов Управляющей компании на непредвиденные работы*

11.4.1. *Независимая экспертиза*

В случае сомнений в обоснованности размера расходов Управляющей компании на проведение непредвиденных работ председатель Совета Дома вправе потребовать проведения независимой экспертизы по оценке рыночной стоимости выполненных Управляющей компанией непредвиденных работ. Экспертная организация для проведения независимой экспертизы выбирается по соглашению Управляющей компании и Совета Дома.

Проведение экспертизы при её назначении оплачивает Управляющая компания.

11.4.2. *Распределение расходов на проведение экспертизы*

В случае подтверждения по результатам проведённой независимой экспертизы рыночной стоимости непредвиденных работ, выполненных Управляющей компанией, в пределах стоимости работ, указанной Управляющей компанией в акте приёмки непредвиденных работ (т. е. если рыночная стоимость выполненных работ, определённая независимым экспертом, будет выше стоимости, указанной Управляющей компанией в акте приёмки непредвиденных работ, или разница между рыночной стоимостью, определённой независимым экспертом, и стоимостью, указанной Управляющей компанией, не будет превышать 10 % (Десяти процентов) от рыночной стоимости, определённой независимым экспертом), расходы Управляющей компании на проведение экспертизы подлежат возмещению Собственником путём включения Управляющей компанией таких расходов отдельной строкой в платёжный документ.

Размер такого возмещения, приходящегося на каждого Собственника, определяется соразмерно его доле в общем имуществе Дома исходя из размера фактически понесённых Управляющей компанией расходов на проведение экспертизы.

11.4.3. *Признание результатов экспертизы*

Стороны признают результаты независимой экспертизы по оценке рыночной стоимости выполненных Управляющей компанией непредвиденных работ в качестве окончательного подтверждения стоимости выполненных непредвиденных работ.

11.4.4. *Определение стоимости непредвиденных работ по результатам экспертизы*

В случае если рыночная стоимость выполненных непредвиденных работ, определённая независимым экспертом, будет ниже стоимости, указанной Управляющей компанией в акте приёмки непредвиденных работ, больше, чем на 10 % (Десять процентов) от определённой независимым экспертом рыночной стоимости выполненных работ, Стороны зафиксируют в акте приёмки непредвиденных работ стоимость работ, определённую по результатам независимой экспертизы.

В случае если рыночная стоимость выполненных непредвиденных работ, определённая независимым экспертом, будет в пределах стоимости работ, указанной Управляющей компанией в акте приёмки непредвиденных работ (т. е. разница между рыночной стоимостью, определённой независимым экспертом, и стоимостью, указанной Управляющей компанией, не будет превышать 10 % (Десять процентов) от рыночной стоимости, определённой независимым экспертом), либо будет выше стоимости непредвиденных работ, указанной Управляющей компанией, Стороны зафиксируют в акте приёмки непредвиденных работ стоимость работ изначально указанную Управляющей компанией.

11.5. *Дополнительные взносы*

Возмещение Управляющей компании расходов на выполнение непредвиденных работ производится за счёт дополнительных взносов Собственника путём включения Управляющей компанией такого дополнительного взноса отдельной строкой в платёжные документы.

Дополнительные взносы на непредвиденные работы включаются Управляющей компании в платёжные документы не ранее расчётного месяца, следующего за месяцем, в котором такие работы были приняты по акту приёмки непредвиденных работ.

Размер дополнительного взноса каждого Собственника определяется соразмерно его доле в общем имуществе в Доме исходя из размера фактически понесённых Управляющей компанией расходов на непредвиденные работы.

11.6. *Ограничения по размеру дополнительного взноса, включаемого в платёжные документы*

Размер дополнительного взноса Собственника, включаемый в платёжный документ за расчётный месяц, не может превышать 50 % (Пятидесяти процентов) от ежемесячного размера платы за содержание жилого помещения для Собственника в соответствии с Договором на момент включения дополнительного взноса в платёжный документ.

В случае превышения размера дополнительного взноса ограничения, установленного настоящим пунктом, дополнительный взнос будет включаться Управляющей компанией в платёжные документы в последующие месяцы с соблюдением установленного настоящим пунктом ограничения

на его размер, включаемый в платёжный документ, до момента полного погашения расходов Управляющей компании на выполнение непредвиденных работ.

11.7. *Право Управляющей компании требовать возмещения ущерба с причинителя вреда*

В случае если необходимость выполнения непредвиденных работ вызвана противоправными действиями третьих лиц и (или) Собственника, после выполнения таких работ (услуг) Управляющая компания получает право требовать от имени Собственника возмещения стоимости выполненных работ (услуг) с виновника возникновения необходимости проведения таких работ (услуг) с правом получения такого возмещения на свой расчётный счёт.

11.8. *Взыскание ущерба с причинителя вреда*

В случае если после возмещения Управляющей компании расходов на выполнение непредвиденных работ за счёт дополнительных взносов Собственника (п. 11.5. Договора) Управляющая компания получит компенсацию стоимости выполненных работ (услуг) с виновника возникновения необходимости проведения непредвиденных работ, Управляющая компания производит зачёт полученных с причинителя вреда сумм в счёт оплаты Цены Договора путём уменьшения в последующих расчётных месяцах размера платы за содержание жилого помещения на сумму фактически полученной Управляющей компанией компенсации.

11.9. *Пределы осуществления Управляющей компанией действий по взысканию ущерба с причинителя вреда*

Управляющая компания обязуется в течение 1 (Одного) года после выполнения непредвиденных работ предпринимать от имени Собственника действия, направленные на возмещение вреда, причинённого противоправными действиями третьих лиц и (или) Собственником (провести претензионную работу, обратиться в суд, предъявить гражданский иск в рамках уголовного дела, и т.п.).

В случае если по истечении 1 (Одного) года после выполнения непредвиденных работ Управляющая компания не получила компенсацию с виновника возникновения необходимости проведения непредвиденных работ, либо по решению Общего собрания до истечения этого срока, а равно в случае прекращения действия Договора, Управляющая компания передаёт председателю Совета Дома все документы и информацию, необходимые для взыскания убытков с виновника возникновения необходимости выполнения неотложных работ, включая информацию о предъявленных претензиях, поданных исковых заявлениях, и далее не осуществляет каких-либо действий, необходимых для возмещения вреда, причинённого противоправными действиями.

11.10. *Иные способы возмещения расходов на непредвиденные работы*

Стороны вправе согласовать иной порядок возмещения расходов Управляющей компании на выполнение непредвиденных работ (увеличение размера платы за содержание жилого помещения на определённый период, предоставление Управляющей компании права удерживать необходимые суммы из сумм, получаемых от сдачи в аренду общего имущества в Доме, и т.п.), который должен быть закреплён решением Общего собрания при наличии письменного согласия Управляющей компании, либо проведённого по инициативе Управляющей компании.

11.11. *Возмещение расходов на непредвиденные работы в случае прекращения действия Договора*

В случае досрочного прекращения действия Договора, а также по истечении его срока действия, если Стороны не продлили его действие, Управляющая компания включает дополнительный взнос отдельной строкой в платёжный документ за последний месяц действия Договора, а если непредвиденные работы к моменту прекращения действия Договора не были приняты по Акту – выставляет Собственнику отдельный платёжный документ после подписания Акта за последний отчётный период.

Ограничения на размер дополнительного взноса, установленные в пункте 11.6. Договора, в таком случае не применяются, однако Собственник вправе производить оплату дополнительного взноса частями – ежемесячно в размере, не превышающем ежемесячный размер платы за содержание жилого помещения по Договору для Собственника на момент прекращения действия Договора.

12. Заключение Договора

12.1. Договор считается заключённым с момента его подписания Сторонами и вступает в силу не ранее утверждения условий Договора Общим собранием.

12.2. *Момент подписания Договора со стороны Собственника*

Моментом подписания Договора со стороны Собственника будет считаться момент, когда Договор будет подписан собственниками помещений в Доме и (или) лицами, принявшими от застройщика Дома помещение по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – дольщик), обладающими в совокупности более чем 50 % (Пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов собственников помещений в Доме.

12.3. *Порядок подписания Договора Собственником*

Подписание Договора Собственником производится путём подписания собственниками помещений в Доме и (или) дольщиками реестра собственников помещений в Доме, являющемся Приложением 6 к Договору (далее – реестр собственников).

12.4. *Дата Договора*

Датой Договора будет считаться дата, в которую количество голосов собственников помещений в Доме и (или) дольщиков, подписавших реестр собственников, станет больше, чем 50 % (Пятьдесят процентов) от общего числа голосов собственников помещений в Доме.

13. Срок действия Договора, иные условия

13.1. *Срок действия Договора*

Договор заключён на 3 (три) года с момента начала управления Домом в соответствии с Договором.

13.2. *Начало исполнения Договора*

Управляющая компания начинает управление Домом с даты, следующей за датой Договора, определяемой в соответствии с пунктом 12.4. Договора (дата Договора), либо с даты, следующей за датой утверждения Общим собранием условий Договора (момент вступления Договора в силу), если Договор был заключён ранее – в зависимости от того, какое из условий наступит позже.

13.3. *Срок действия обязательств Сторон по Договору*

Договор действует до его прекращения в порядке, установленном законодательством, либо до истечения срока действия Договора, если Стороны не продлили его действие, а в части обязанностей Сторон по подписанию Акта за последний отчётный период, обязанности Управляющей компании по представлению Отчёта за последний год, обязанности Собственника по возмещению Управляющей компании расходов на выполнение непредвиденных работ – до момента фактического исполнения Сторонами своих обязательств.

13.4. *Место исполнения Договора*

Местом исполнения Договора является г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Пушкин, территория Новоселки, Пушинская улица, дом 3, строение 1.

13.5. *Привлечение Управляющей компанией третьих лиц для исполнения Договора*

Управляющая компания имеет право привлекать третьих лиц для выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию общего имущества Дома и (или) оказания услуг по управлению Домом без предварительного согласия и согласования с Собственником, оставаясь при этом ответственной перед Собственником за выполнение условий Договора.

13.6. *Договорная подсудность*

Споры о взыскании платы за содержание жилого помещения и (или) пени в связи с нарушением Собственником сроков внесения такой платы передаются на рассмотрение суда или мирового суда по месту нахождения Управляющей компании.

13.7. *Направление уведомлений и сообщений Собственнику*

Все уведомления и (или) сообщения в рамках исполнения Договора, направляемые Управляющей компанией Собственнику, направляются заказным письмом с описью вложения по адресу помещения в Доме, собственником которого он является или по иному адресу, указанному Собственником в письменном виде, либо вручаются Собственнику или его представителю под роспись, если иной порядок направления отдельных уведомлений и (или) сообщений прямо не установлен Договором.

Днём получения направленного Собственнику уведомления или сообщения, если иное не предусмотрено законодательством в императивном (обязательном) порядке, считается день его передачи Собственнику или его представителю под роспись или 10 (Десятый) календарный день со дня отправки уведомления или сообщения по почте заказным письмом с описью вложения, в зависимости от того, какая дата наступит ранее.

13.8. *Хранение оригинала Договора*

Договор подписан в одном оригинальном экземпляре, который хранится у Управляющей компании.

По требованию Собственника ему выдаётся заверенная Управляющей компанией копия Договора без реестра собственников.

13.9. **Приложение к Договору:**

Приложение 1. Состав общего имущества в Доме;

Приложение 2. Границы разграничения общих инженерных сетей Дома и инженерных сетей каждого помещения в Доме;

Приложение 3. Перечень работ и услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме;

Приложение 4. Плата за содержание жилого помещения в Доме;

Приложение 5. Форма акта приёмки непредвиденных работ;

Приложение 6. Форма отчёта Управляющей компании о выполнении Договора;

Приложение 7. Реестр собственников помещений в Доме, подписавших Договор.

14. Реквизиты и подпись Управляющей компании

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис»

Адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, д.54, корпус 1, литера А, оф. 530

ОГРН 1089848022967

ИНН 7814422759

КПП 781401001

р/с № 40702810855070000342 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург, к/с № 30101810500000000653, БИК 044030653

Тел. (812) 677-70-06

Факс (812) 336-37-56

Адрес электронной почты (e-mail): yit.service@yit.ru

Сайт: www.spb.yit-service.ru

Генеральный директор
ООО «ЮИТ Сервис»

/Е.В. Пепеляев/

Состав общего имущества в Доме

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика | |
|--|--------------------------|---|-------|
| I. Места общего пользования | | | |
| Помещения общего пользования | Наименование: | 1-Н мусоросборник; 2-Н кладовая уборочного инвентаря; 3-Н ИТП; 5-Н ГРЩ; 8-Н водомерный узел; 13-Н коммутационная; 25-Н помещение для хранения люминесцентных ламп; 37-Н насосная; 1ЛК-3ЛК | |
| | Назначение: | Тех.Помещения | |
| | Количество (шт.): | 11 | |
| | Площадь (кв.м.): | 1026,9 м2 | |
| | Материал пола: | Ж/Б плита | |
| Межквартирные лестничные площадки | Количество (шт.): | 5 | |
| | Площадь (кв.м.): | 34м2 | |
| | Материал пола: | керамическая плитка | |
| | Количество (шт.): | 5 | |
| | Площадь (кв.м.): | 34м2 | |
| | Материал пола: | керамическая плитка | |
| Лестницы | Количество маршей (шт.): | 9 | |
| | Материал маршей: | Ж/Б | |
| | Материал косоуров: | металл (сталь) | |
| | Материал ограждений: | металл (сталь) | |
| | Материал балясин: | металл (сталь) | |
| | Площадь лестниц (кв.м.): | 66 | |
| | Количество маршей (шт.): | 9 | |
| | Материал маршей: | Ж/Б | |
| | Материал косоуров: | металл (сталь) | |
| | Материал ограждений: | металл (сталь) | |
| | Материал балясин: | металл (сталь) | |
| | Площадь лестниц (кв.м.): | 66 | |
| | Лифтовые шахты | Количество (шт.): | 2 шт. |
| | Коридоры | Количество (шт.): | 10 |
| Площадь (кв.м.): | | 179,84 | |

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|--|---|--|
| | Материал пола: | керамическая плитка |
| Технические подвалы | Количество (шт.): | 1 |
| | Площадь (кв.м.): | 719,6 |
| II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома | | |
| Фундаменты | Вид фундамента: | монолитная железобетонная плита |
| | Количество продухов (шт.) | 27 |
| Стены и перегородки внутри подъездов | Количество подъездов (шт.): | 2 |
| | Площадь стен и перегородок (кв.м.): | монолитный железобетон, газобетон |
| | Материал отделки стен и перегородок: | плитка, окраска |
| Стены и перегородки внутри иных помещений общего пользования | Площадь стен и перегородок (кв.м.): | согласно технической документации |
| | Материал отделки стен и перегородок: | монолитный железобетон, газобетон |
| Наружные стены и перегородки | Материал: | монолитный железобетон, газобетон |
| | Площадь (кв.м.): | согласно технической документации |
| Перекрытия | Количество этажей (шт.): | 6 |
| | Материал: | монолитный железобетон |
| | Площадь (кв.м.): | согласно технической документации |
| | Площадь потолков в местах общего пользования и технических помещениях (кв.м.): | согласно технической документации |
| | Материал отделки потолков в местах общего пользования и технических помещениях: | Окраска, 5 эт. подвесной потолок типа Амстронг |
| Крыши | Количество (шт.): | 1 |
| | Вид кровли: | двухскатная |
| | Материал: | согласно технической документации |
| | Площадь (кв.м.): | согласно технической документации |
| | Протяжённость ограждений (м.): | согласно технической документации |
| Двери, ограждающие вход в места общего пользования | Количество (шт.): | согласно технической документации |
| | Из них металлических (шт.): | согласно технической документации |
| Окна, расположенные в местах общего пользования | Количество (шт.): | 10 |
| | Из них | |
| | металлопластиковых (шт.): | 10 |

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|---|---|--|
| III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование Дома | | |
| Лифты и лифтовое оборудование | Марка и модель лифта: | OTIS Gen 2 |
| | Грузоподъёмность (кг.): | 1000 кг. |
| | Площадь кабины (кв.м.): | 2,31 кв.м. |
| | Количество (шт.): | 2 шт. |
| Общеобменная вентиляция | Материал вентиляционных каналов: | Оцинкованная сталь |
| | Протяжённость вентиляционных каналов (м.): | 717 |
| | Количество вентиляционных установок (шт.): | 18 |
| Водоотводящие устройства | Вид (тип) водоотводящих устройств: | В объёме спецификации |
| | Протяжённость водоотводящих устройств (м.): | 425 |
| Светильники | Модель: | В объёме спецификации |
| | Количество (шт.): | 155 |
| Системы дымоудаления | Количество систем дымоудаления: | 10 |
| | Протяжённость вентиляционных каналов (м.): | 208 |
| | Материал вентиляционных каналов: | Оцинкованная сталь с огнезащитным покрытием |
| Магистраль с распределительным щитком | Количество распределительных щитков (шт.): | В объёме спецификации |
| | Длина магистрали (м.): | В объёме спецификации |
| | Тип кабеля: | В объёме спецификации |
| Сети электроснабжения | Длина (м.): | В объёме спецификации |
| | Тип кабеля: | В объёме спецификации |
| | Параметр: | В объёме спецификации |
| Сети теплоснабжения | Диаметр труб (мм.): | В объёме спецификации |
| Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения | Количество задвижек (шт.): | В объёме спецификации |
| Бойлерные (теплообменники) | Количество (шт.): | 2 шт |
| | Параметр: | Тип НН №19 № 0019-134836; Тип НН №14 № 0014-134841 |
| Индивидуальные тепловые пункты и водоподкачки | Тип, модель: | Блочный |
| | Количество (шт.): | 1 |
| Насосы | Марка и модель: | В объёме спецификации |
| Трубопроводы холодной воды | Диаметр труб (мм.): | В объёме спецификации |

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|--|--|--|
| Трубопроводы горячей воды | Диаметр труб (мм.): | В объёме спецификации |
| Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения | Количество задвижек (шт.): | В объёме спецификации |
| Сигнализация | Вид сигнализации: | Автоматическая Установка пожарной сигнализации на базе оборудования Рубеж. |
| | Протяжённость трубопроводов и (или) кабелей сигнализации (м.): | В объёме исполнительной документации на установку |
| | Материал трубопроводов и (или) кабелей сигнализации: | В объёме исполнительной документации на установку |
| Иное оборудование | Наименование: | ППИ RVSt |
| | Параметр: | вертикальная платформа |
| | Наименование: | ППИ RVSt |
| | Параметр: | наклонная платформа |
| | Наименование: | Система контроля и управления доступа, система домофонии. |
| | Протяжённость трубопроводов и (или) кабелей сигнализации (м.): | В объёме исполнительной документации |
| | Наименование: | Система охранного телевидения |
| | Протяжённость трубопроводов и (или) кабелей сигнализации (м.): | В объёме исполнительной документации |
| | Наименование: | Автоматизированная система управления и диспетчеризации (АСУД) |
| | Протяжённость трубопроводов и (или) кабелей сигнализации (м.): | В объёме исполнительной документации |
| | Наименование: | Сеть передачи данных (СПД) |
| | Протяжённость трубопроводов и (или) кабелей сигнализации (м.): | В объёме исполнительной документации |
| | Наименование: | Внутренние сети телефонизации, проводного вещания, доступа в Интернет и технологические коммуникации для сетей связи |
| | Протяжённость трубопроводов и (или) кабелей сигнализации (м.): | В объёме исполнительной документации |
| | Наименование: | Система коллективного приема телевидения (СКПТ) |
| | Протяжённость трубопроводов и (или) кабелей сигнализации (м.): | В объёме исполнительной документации |
| IV. Придомовая территория | | |
| Земельный участок, на котором расположен Дом | Кадастровый номер: | 78:42:0018222:189 |
| | Предназначен только для обслуживания Дома: | Нет |
| | Иные объекты, для обслуживания которых предназначен земельный участок: вид: | многоквартирный дом |

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|--|-----------|---|
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, территория Новосёлки, Пущинская улица, дом 1, корпус 1, строение 1 |
| | площадь: | 5582,4 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, город Пушкин, Камероновская улица, дом 7, корпус 3, строение 1 |
| | площадь: | 5573 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, территория Новосёлки, Пущинская улица, дом 1, корпус 2, строение 1 |
| | площадь: | 3581,7 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Камероновская улица, дом 5, корпус 2, строение 1; |
| | площадь: | 3593,1 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Камероновская улица, дом 5, корпус 1, строение 1; |
| | площадь: | 5573,2 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Камероновская улица, дом 7, корпус 2, строение 1; |
| | площадь: | 3723,8 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Камероновская улица, дом 7, корпус 1, строение 1; |
| | площадь: | 5593,2 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Камероновская улица, дом 3, корпус 3, строение 1; |
| | площадь: | 3606,9 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Камероновская улица, дом 3, корпус 2, строение 1; |
| | площадь: | 3612,4 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Камероновская улица, дом 3, корпус 1, строение 1; |
| | площадь: | 3626,8 |
| | вид: | многоквартирный дом |
| | адрес: | г. Санкт-Петербург, г. Пушкин, Камероновская улица, дом 5, корпус 3, строение 1; |

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|--|---|--|
| | площадь: | 5611,3 |
| | Доля Дома в содержании земельного участка и его улучшений (зелёные насаждения, благоустройство, и т.д.) | 10,11% |
| Зелёные насаждения | Вид: | деревья |
| | Количество (шт.): | согласно технической документации |
| | Вид: | кусты |
| | Количество (шт.): | согласно технической документации |
| | Вид: | газон |
| | Количество (шт.): | согласно технической документации |
| Элементы благоустройства | Ограждения (м.): | согласно технической документации |
| | Материал ограждения: | металл |
| | Скамейки (шт.): | согласно технической документации |
| | Материал скамеек: | металл, дерево |
| | Урны (шт.): | согласно технической документации |
| Ливневая канализация | Тип канализации: | выпуска в общесплавную канализацию |
| | Протяжённость канализации (м.): | согласно технической документации |
| V. Общедомовые приборы учёта | | |
| Холодное водоснабжение | Марка и модель: | Счетчик холодной воды SENSUS тип 420 PC 32 |
| | Номер прибора учёта: | № 2112274233 |
| | Дата очередной поверки: | 2025 |
| | Марка и модель: | Счетчик холодной воды SENSUS тип 420 PC 32 |
| | Номер прибора учёта: | № 2112274232 |
| | Дата очередной поверки: | 2025 |
| Теплоснабжение | Марка и модель: | Теплосчётчик Т34М |
| | Номер прибора учёта: | №1 |
| | Дата очередной поверки: | 2023 |
| Электроснабжение | Марка и модель: | Меркурий 234 ART-03RL1 |
| | Номер прибора учёта: | 44687072 |
| | Дата очередной поверки: | 1 кв. 2038 г. |
| | Марка и модель: | Меркурий 234 ART-03RL1 |
| | Номер прибора учёта: | 44687078 |

| Наименование элемента общего имущества | Параметры | Характеристика |
|--|-------------------------|----------------|
| | Дата очередной поверки: | I кв. 2038 г. |

К общему имуществу МКД относится следующее имущество:

(а) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе 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 МКД оборудование (технические подвалы);

(б) иные помещения в МКД, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в МКД, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

(в) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

(г) земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Перечень общего имущества устанавливается в соответствии с технической документацией на МКД.

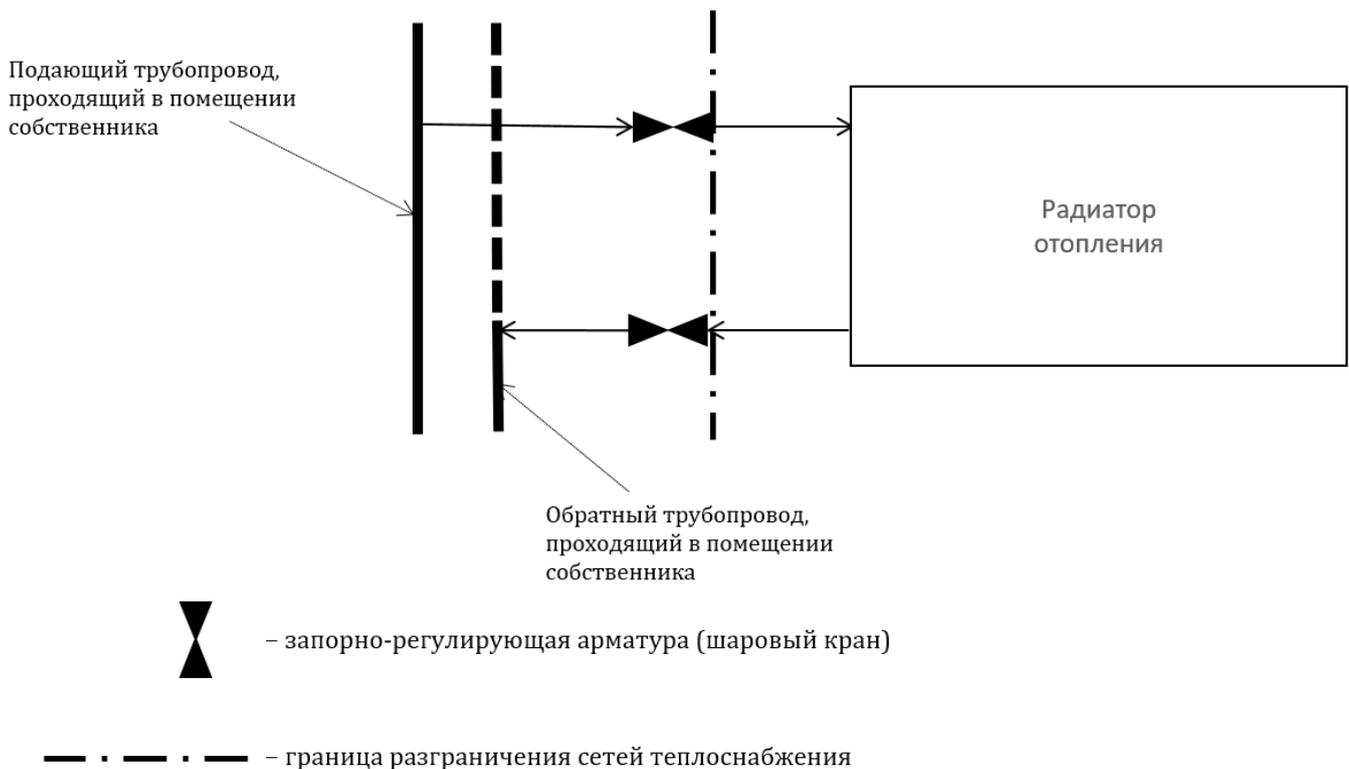
В случае наличия разночтений в представленном в Договоре составе общего имущества и технической документации на многоквартирный дом приоритет имеет техническая документация на многоквартирный дом.

Граница разграничения сетей теплоснабжения (вертикальная (стояковая) двухтрубная разводка)

Границей разграничения общих сетей теплоснабжения и сетей теплоснабжения в каждом помещении Дома при вертикальной (стояковой) двухтрубной системе отопления является первая запорная арматура от подающего и обратного трубопроводов теплоснабжения, проходящих в помещении Собственника. Граница разграничения сетей теплоснабжения определяется отдельно для каждого из стояков теплоснабжения в помещении Собственника.

Стояк и все отводы до запорно-регулирующей арматуры, а также запорно-регулирующую арматуру на отводе внутриквартирной разводки от стояка обслуживает Управляющая компания.

Первое резьбовое соединение, подающий и обратный трубопроводы теплоснабжения от запорно-регулирующей арматуры на отводе внутриквартирной разводки от стояка, всю теплопроводную разводку внутри помещения, а также радиаторы отопления внутри помещения обслуживает Собственник.

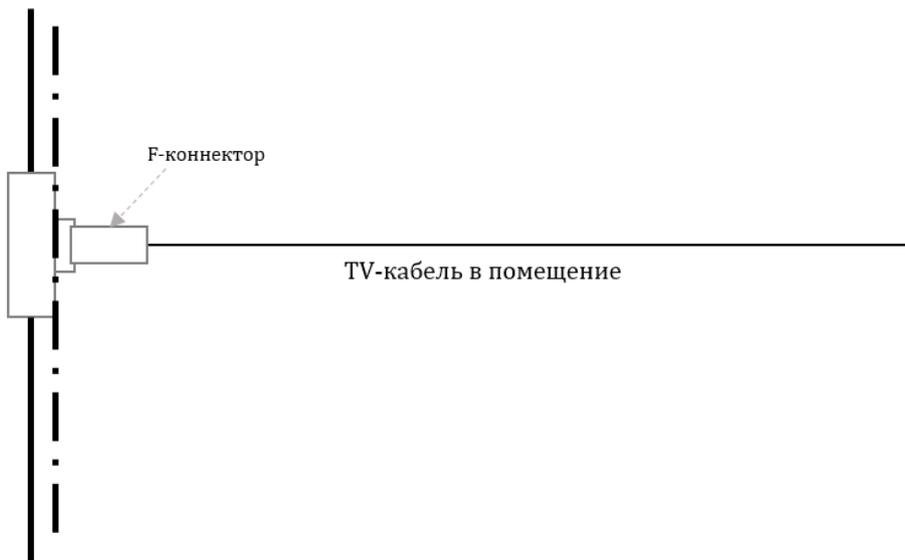


Граница разграничения сетей телевидения

Границей разграничения общих сетей телевидения и сетей телевидения в каждом помещении в Доме является точка присоединения F-коннектора отходящего в помещение TV-кабеля от разветвителя (делителя), расположенного на магистральном TV-кабеле.

Магистральный TV-кабель и разветвитель обслуживает Управляющая компания.

Отходящий к помещению TV-кабель и всю телевизионную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.



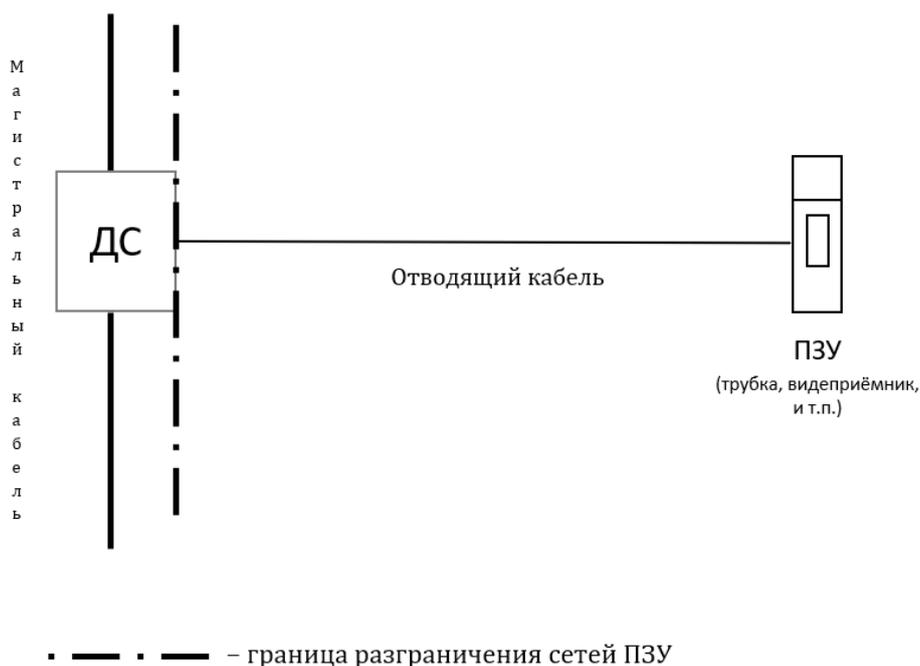
· — · — · — — граница разграничения сетей телевидения

Граница разграничения сетей переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

Границей разграничения общих сетей переговорно-замочного устройства (ПЗУ) и сетей ПЗУ в каждом помещении в Доме является точка присоединения комбинированного аудио-видео кабеля, отходящего в помещение, к стояковому аудио-видео разветвителю в слаботочном щите на этажной площадке.

Магистральные (стояковые) кабельные трассы и аудио-видео разветвители (ДС) обслуживает Управляющая компания.

Отводящий комбинированный аудио-видео кабель к помещению и разводку внутри помещения обслуживает собственник.



Перечень работ и услуг по управлению Домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|--|--|---|--|---|
| I. Работы и услуги по управлению Домом | | | | |
| 1 | Приём, хранение и передача технической документации на Дом, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в Доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации Дома и управления им | В объёме технической документации | Постоянно | 0,35 |
| 2 | Ведение реестра собственников помещений в Доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в Доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в Доме на основании договоров | Реестр собственников помещений в Доме, Реестр нанимателей помещений в Доме, Реестр лиц, использующих общее имущество в Доме на основании договоров | Постоянно | 0,35 |
| 3 | Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме (раздел II) | Определение способа оказания услуг, выполнения работ, подготовка заданий для исполнителей услуг, подрядчиков, заключение необходимых договоров (в том числе на конкурсной основе), приёмка работ / услуг по заключённым договорам | Постоянно | 4,97 |
| 4 | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Домом | По запросам | По мере поступления запросов | 0,35 |
| 5 | Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги (если Управляющая компания является исполнителем коммунальных услуг) | Ведение лицевых счетов в количестве не менее количества помещений в Доме, не являющихся общим имуществом Дома, и (или) количества собственников помещений в Доме. Формирование и выставление платёжных документов по каждому лицевому счёту. | Ежемесячное выставление платёжных документов по каждому лицевому счёту | 1,08 |
| II. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Доме | | | | |
| <i>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и несущих конструкций Дома</i> | | | | |
| 6 | Работы, выполняемые в отношении фундамента: | | | 1,14 до 31.08.2023 / 1,34 с 01.09.2023 |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|---|---|--|--|---|
| | проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение нарушений; | Вокруг Дома по периметру отмостки | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) Устранение нарушений - по факту обнаружения | |
| | проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: | Протяжённость фундамента по периметру Дома | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | признаков неравномерных осадок; | | | |
| | коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; | Определяется по результатам осмотра | По фактам обнаружения дефектов | |
| | проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | Протяжённость фундамента и площадь отмостки по периметру Дома | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) Устранение нарушений - по факту обнаружения | |
| 7 | <i>Работы, выполняемые в отношении подвала:</i> | | | 0,39 до 31.08.2023 / 0,45 с 01.09.2023 |
| | проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | Все подвалы в соответствии с Приложением 1 к Договору управления Домом | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямиков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; | Все подвалы в соответствии с Приложением 1 к Договору управления Домом | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей | Количество дверей подвалов и технических подполий 21 шт | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| 8 | <i>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Дома:</i> | | | 1,03 до 31.08.2023 / 1,26 с 01.09.2023 |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|---|--|---|---|--|
| | выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; | Все стены Дома в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам; | Все стены из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков в Доме в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями; | Все стены из мелких блоков, искусственных и естественных камней в Доме в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | Определяется по результатам осмотра | По фактам обнаружения повреждений | |
| 9 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Дома:</i> | | | 0,68 до 31.08.2023 / 0,81 с 01.09.2023 |
| | выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | Все перекрытия в Доме в соответствии с Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры; | Все перекрытия из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит в Доме в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | Все перекрытия в Доме в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Определяется по результатам осмотра | По фактам обнаружения повреждений | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|--|--|---|--|
| 10 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши Дома:</i> | | | 0,60 до 31.08.2023 / 0,71 с 01.09.2023 |
| | проверка кровли на отсутствие протечек; | Все крыши в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | Всё оборудование, расположенное на крыше в соответствии с проектом или решениям Общего собрания в Доме на дату заключения Договора | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, | Все проектные несущие кровельные конструкции, водоотводящие устройства и оборудование, ходовые доски и переходные мостики, осадочные и температурные швы в соответствии с технической документацией на дату заключения Договора. Выходов на крышу - 1 шт. | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; | Всё оборудование, установленное в соответствии с проектом Дома или решениями Общего собрания Дома на дату заключения Договора | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; | Все потолки верхних этажей в Доме | По мере необходимости | |
| | проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | Все крыши и водоотводящие устройства в соответствии с Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры), а также по мере необходимости | |
| | проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | Все крыши в соответствии с Приложением 1 к Договору управления | По мере необходимости | |
| | проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; | Всем металлические элементы и крепления кровли | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|--|---|---|---|
| | при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения повреждений | |
| 11 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Дома:</i> | | | 0,60 до 31.08.2023 / 0,73 с 01.09.2023 |
| | выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | Все лестницы в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях; | Все железобетонные лестницы в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения повреждений | |
| 12 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов Дома:</i> | | | 1,28 до 31.08.2023 / 1,58 с 01.09.2023 |
| | выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | Все проектные фасады Дома | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | Все информационные указатели в соответствии с Приложением 1 к Договору управления Количество входов в подъезды 2 шт | Восстановление подсветки - по факту обнаружения неисправностей | |
| | контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец | Количество крылец 2 шт | Контроль - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией на Дом (текущие осмотры) Восстановление - по мере необходимости | |
| | контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | Количество дверей - 5 шт | 2 раза в год (сезонные осмотры), а также по заявкам | |
| | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения повреждений | |
| 13 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в Доме:</i> | | | 0,60 до 31.08.2023 / 0,71 с 01.09.2023 |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|---|---|---|---|---|
| | выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; | Все перегородки, относящиеся к общему имуществу в Доме, в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | проверка звукоизоляции и огнезащиты; | Все перегородки, относящиеся к общему имуществу в Доме, в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения повреждений | |
| 14 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки Дома:</i> | | | 0,98 до 31.08.2023 / 1,25 с 01.09.2023 |
| | проверка состояния внутренней отделки | Вся внутренняя отделка мест общего пользования и технических помещений Дома | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения повреждений | |
| 15 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в Доме:</i> | | | 0,81 до 31.08.2023 / 0,96 с 01.09.2023 |
| | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения повреждений | |
| 16 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Доме:</i> | | | 0,43 до 31.08.2023 / 0,60 с 01.09.2023 |
| | проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в Доме; | Все окна и двери в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) | |
| | при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения повреждений | |
| Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Доме | | | | |
| 17 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления Дома:</i> | | | 3,42 до 31.08.2023 / 2,95 с 01.09.2023 |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|---|---|---|--|
| | техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; | Всё оборудование систем вентиляции и дымоудаления в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Осмотры - 3 раз в год. Обслуживание - в соответствии с технической документацией и по мере необходимости (сезонное управление) | |
| | контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | Все вентиляционные установки в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Осмотры - 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры) Устранение нарушений - по факту выявления нарушений в соответствии с планом работ | |
| | устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения неисправностей | |
| | контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; | Все элементы системы автоматического дымоудаления. Заключение договора на техническое обслуживание и ремонт систем автоматического дымоудаления в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и | В соответствии с заключённым договором со специализированной организацией | |
| | при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Определяется по результатам осмотра | По факту обнаружения повреждений | |
| 18 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в Доме:</i> | | | 1,60 до 31.08.2023 / 1,65 с 01.09.2023 |
| | проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках; | Все ИТП и водоподкачки в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Проверка исправности - ежедневно; Наладка и ремонтные работы - по мере необходимости | |
| | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | Количество и места точек контроля 1 шт | Постоянно | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|---|--|--|--|
| | гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; | Все ИТП и водоподкачки в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 1 раз в год (подготовка к отопительному сезону) | |
| | работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | Всё теплообменное оборудование в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 1 раз в год (подготовка к отопительному сезону) | |
| | проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Все устройства водоподготовки в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры) Обслуживание - в соответствии с технической документацией Восстановительные работы - по факту обнаружения неисправностей, либо в соответствии с утверждённым планом работ | |
| 19 | <i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в Доме:</i> | | | 3,34 до 31.08.2023 /3,94 с 01.09.2023 |
| | проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах и каналах); | Все элементы системы водоснабжения в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры и техническое обслуживание) | |
| | постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | Количество точек контроля 2 шт, а также в отдельных помещениях в Доме по заявкам собственников помещений в Доме | Постоянно | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|---|--|---|--|--|
| | контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | Все контрольно-измерительные приборы в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Контроль - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры) Замена - по факту обнаружения неисправностей | |
| | восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в Доме; | Всё отопительное оборудование и отопительные приборы, водоразборные приборы в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | По факту обнаружения неисправностей в соответствии с планом работ | |
| | контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | Все трубопроводы систем водоснабжения и отопления в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Контроль - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) Восстановление - по факту обнаружения разгерметизации | |
| | контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | Все элементы системы канализации в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Контроль - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией Дома Восстановление - по факту обнаружения неисправностей | |
| | промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | Определяется при проведении ремонтных работ | По факту проведения ремонтных работ | |
| | промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | Все трубопроводы систем водоснабжения в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 1 раз в год по окончании отопительного сезона | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|--|---|--|--|
| 20 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в Доме:</i> | | | 2,57 до 31.08.2023 /3,03 с 01.09.2023 |
| | испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | Узлы ввода - 1 шт. Все системы отопления в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 1 раз в год (подготовка к отопительному сезону) | |
| | проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | - | 1 раз в год (подготовка к отопительному сезону) | |
| | удаление воздуха из системы отопления; | Все системы отопления в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 1 раз в год (подготовка к отопительному сезону) и по заявкам | |
| | промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | Все системы отопления в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 1 раз в год после окончания отопительного сезона, а также после проведения работ с заменой труб | |
| 21 | <i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Доме:</i> | | | 2,82 |
| | проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, относящегося к общему имуществу в Доме, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | Всё проектное электрооборудование, относящееся к общему имуществу в Доме | Проверка - 2 раза в год (сезонные осмотры), и в соответствии с технической документацией Дома (текущие осмотры) Восстановление - по факту обнаружения неисправностей. Замеры сопротивления изоляции - 1 раз в 3 года | |
| | проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 4 | Проверка - ежемесячно, замена - по факту обнаружения неисправности | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|---|--|---|---|---|
| | <p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования</p> | <p>Всё проектное электрооборудование в Доме, относящееся к общему имуществу в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора.</p> | <p>В соответствии с технической документацией, либо с заключённым договором со специализированной организацией</p> | |
| | <p>Проведение регламентных работ по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту систем противопожарной защиты (АППЗ) с заключением договора на проведение работ по техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности объекта управления со специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию и членство в СРО</p> | <p>Оборудование установок АППЗ, относящиеся к общему имуществу в соответствии с технической документацией объекта в границах эксплуатационной ответственности по договору управления на дату его заключения .</p> | <p>В соответствии с заключённым договором со специализированной организацией и нормативно правовыми актами законодательства РФ</p> | |
| | <p>обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу Дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности).</p> | <p>2</p> | <p>Постоянно</p> | |
| | <p>Техническое обслуживание АСУД. Внешний осмотр составных частей системы на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, т.д. Контроль основных и резервных источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный. Проверка состояния и работоспособности датчиков(релейных) и их цепей. Анализ состояния аварий. Проверка состояния ГГС с лифтами и тех. помещениями, контроль линии, корректировка громкости звука (по необходимости). Проверка электрических соединений, протяжка контактов. Устранение неисправностей, замена вышедшего из строя оборудования или кабельных трасс.</p> <p>Техническое обслуживание систем СПД, СС, СКПТ. Внешний осмотр, проверка работоспособности. Проверка электрических соединений, протяжка контактов. Проверка работы, соответствие заявленным проектным и паспортным характеристикам. Устранение неисправностей, замена вышедшего из строя оборудования или кабельных трасс.</p> <p>Содержание системы охранного телевидения (СОТ). Внешний осмотр составных частей системы на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, т.д. Контроль основных и резервных источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный. Диагностика системных ресурсов, проверка дисковых массивов, в т.ч. на вирусы. Проверка исправности узлов управления. Контроль правильности настроек установленного программного обеспечения и программирования режимов работы. Контроль наличия защитных крышек на клеммных колодках. Проверка качества соединения кабелей питания в распределительных щитах. Проверка на отсутствие «мертвых зон» в зоне обнаружения. Проверка работы инфракрасной подсветки видеокамер. Проверка наличия записей по каждой видеокамере, детектора движения при наличии настройки, пред и постзаписи.</p> | <p>Вся система АСУД в соответствии с технической документацией</p> <p>Все системы в соответствии с технической документацией</p> <p>Все системы в соответствии с технической документацией</p> | <p>Проверка по части вызовов с лифтов- ежедневно, техническое обслуживание - ежемесячно</p> <p>Ежемесячно. Устранение неисправностей - по мере поступления.</p> <p>Ежемесячно. Устранение неисправностей - по мере поступления.</p> | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|--|--|--|--|
| | <p>Содержание системы домофонии и контроля доступа (СКУД) Внешний осмотр составных частей системы на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, т.д. Проверка состояния креплений и соединительных узлов доводчика дверного, креплений защитных кожухов. Проверка и регулировка скорости закрывания двери. Проверка и регулировка электромагнитного замка. Проверка электрических соединений. Проверка сетевого и автономного электропитания</p> <p>Внешний осмотр Оборудования на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочность креплений и т.д.</p> <p>Проверка целостности корпусов</p> <p>Проверка кабельных коммуникаций путем внешнего осмотра</p> <p>Корректировка часов, таймеров и др. измерительных приборов</p> <p>Контроль рабочего положения выключателей</p> <p>Корректировка программно-настраиваемых режимов работы,</p> <p>Архивирование базы данных СКУД</p> <p>Проверка работоспособности узлов управления в целом и их технических средств</p> <p>Чистка, протирка вызывных панелей, серверов, УРМ, сетевого оборудования, замков</p> <p>Необходимые работы, согласно требованиям производителя оборудования</p> <p>Консультацию персонала по вопросам эксплуатации оборудования.</p> <p>Восстановление/ремонт оборудования в случае выхода из строя или сбоя. Проверка двусторонней аудиосвязи и срабатывания кнопок дистанционного открывания двери из квартир и приложения(выборочно). Осмотр и ревизия клеммных коробок в межэтажных щитах.</p> | <p>Все системы в соответствии с технической документацией</p> | <p>Ежемесячно. Устранение неисправностей - по мере поступления.</p> | |
| | <p>Обслуживание системы видеонаблюдения</p> | <p>Вся система видеонаблюдения в соответствии с технической документацией</p> | <p>Ежемесячно. Устранение неисправностей - по мере поступления.</p> | |
| 22 | <p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) и ППИ в Доме:</i></p> | | | 3,38 до 31.08.2023 /3,09 с 01.09.2023 |
| | <p>организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</p> | <p>Все лифты в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления</p> | <p>Круглосуточно</p> | |
| | <p>обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) и ППИ;</p> | <p>Все лифты в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления</p> | <p>В соответствии с инструкцией по эксплуатации завода-изготовителя лифтов</p> | |
| | <p>обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) и ППИ;</p> | <p>Заключение договора со специализированной организацией в отношении всех лифтов</p> | <p>Постоянно</p> | |
| | <p>обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов) и ППИ , в том числе после замены элементов оборудования.</p> | <p>Все лифты в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления</p> | <p>1 раз в год и по мере необходимости</p> | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|--|--|--|--|--|
| Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Доме | | | | |
| 23 | <i>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Доме:</i> | | | 8,22 до 31.08.2023 /8,24 с 01.09.2023 |
| | влажная уборка площадок и маршей 1-го этажа, включая вертикальные и горизонтальные поверхности, двери, остекление, радиаторы, пожарные шкафы | Все площадки и марши 1-го этажа, входные двери в соответствии с технической документацией | 6 раз в неделю (понедельник-пятница 2 раза в день, сб. - раз в день) | |
| | мытьё лестничных, этажных площадок и маршей выше 1-го этажа (включая пожарную лестницу) | Все этажные площадки и марши выше 1-го этажа, входные двери в соответствии с технической документацией | 2 раза в неделю | |
| | влажная протирка стен, плафонов, пожарных шкафов, радиаторов, и т.п. площадок и маршей выше 1-го этажа | В объёме технической документации | 1 раз в месяц | |
| | влажная протирка пола, стен и дверей внутри лифта | Все лифты в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 6 раз в неделю | |
| | влажная протирка плафонов и потолков кабины лифта | Все лифты в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в месяц | |
| | мытьё площадки перед входом в подъезд (летом), включая грязезащитные системы | 2 | 2 раза в неделю | |
| | влажная протирка подоконников и отопительных приборов | Все подоконники, в соответствии с технической документацией, Все приборы отопления в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 1 раз в неделю | |
| | контрольная уборка (удаление локальных загрязнений и вынос мусора) | По результатам осмотров | не более 6 раз в неделю | |
| | генеральная уборка (мытьё стен, дверей, удаление застарелых пятен, усиленная комплексная уборка) | Все помещения, относящиеся к общему имуществу в соответствии с технической документацией | 2 раза в год | |
| | протирка отливов наружных окон 1-го этажа | Все отливы наружных окон 1-го этажа в соответствии с технической документацией | 1 раз в месяц | |
| | мойка окон с внутренней стороны | Все окна в соответствии с технической документацией, относящиеся к общему имуществу | 2 раза в год | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объем | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|---|---|---|---|
| | влажная протирка пожарных шкафов изнутри | В объеме технической документации | 2 раза в год | |
| | очистка радиаторов отопления от трудноудаляемого мусора | Все радиаторы отопления в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год | |
| | проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в Доме | все помещения в отношении которых обязательно проведение дератизации и дезинсекции, входящие в состав общего имущества | Обследование и оценка - ежемесячно, истребительные мероприятия - по результатам обследования и оценки | |
| 24 | <i>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации Дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</i> | | | 4,52 до 31.08.2023 /4,59 с 01.09.2023 |
| | очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; | В соответствии с технической документацией | По необходимости (но не более 6 раз в неделю) | |
| | сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; | В соответствии с технической документацией | По необходимости (но не более 6 раз в неделю) | |
| | очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | В соответствии с технической документацией | По необходимости (но не более 6 раз в неделю) | |
| | очистка придомовой территории от наледи и льда; | В соответствии с технической документацией | По необходимости (но не более 6 раз в неделю) | |
| | очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка; | Все урны в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Очистка от мусора - 6 раз в неделю Промывка - 1 раз в неделю | |
| | уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд | 2 | По необходимости (но не более 6 раз в неделю) | |
| | пескоподсыпка ручная | В соответствии с технической документацией | По необходимости (но не более 6 раз в неделю) | |
| 25 | <i>Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</i> | | | 6,84 до 31.08.2023 /5,56 с 01.09.2023 |
| | подметание и уборка придомовой территории; | В соответствии с технической документацией | По необходимости (но не более 6 раз в неделю) | |
| | очистка от мусора и промывка урн; | Все урны в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Очистка от мусора - 6 раз в неделю Промывка - 1 раз в неделю | |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|--|---|---|---|
| | уборка и выкашивание газонов; | В соответствии с технической документацией | не более 1 раза в неделю, при достижении высоты травы более 5см. (с учетом региональных требований) | |
| | поливка газонов и зелёных насаждений для предотвращения высыхания | В соответствии с технической документацией | По необходимости (но не более 3-х раз в неделю) | |
| | прочистка ливневой канализации; | Вся ливневая канализация в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | 2 раза в год | |
| | прополка, обрезка зелёных насаждений | В соответствии с технической документацией | По необходимости, но не более 4 раз в месяц | |
| | помывка фасадов на уровне 1,5 метра от поверхности земли (с учётом региональных требований) | Все проектные фасады Дома | 2 раза в год | |
| 26 | <i>Работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусороприёмных камер, контейнерных площадок (не включают уборку мест погрузки твердых коммунальных отходов)</i> | Все контейнерные площадки и мусороприёмные камеры в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления | Промывка и дезинфекция контейнеров и контейнерной площадки: - 1 раз в 10 дней при t > +5°C, - 1 раз в 30 дней при t < +5°C. Дератизационные работы: - ежемесячно при t > +5°C, - 1 раз в 3 месяца при t < +5°C. Дезинсекционные работы в летний период - 2 раза в месяц Уборка мусора в мусороприёмных камерах - ежедневно (не более 6 раз в неделю) Влажная уборка мусороприёмных камер с применением дезинфицирующих средств - 1 раз в неделю | 0,48 до 31.08.2023 /0,45 с 01.09.2023 |
| 27 | <i>Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.</i> | Не менее одного контейнера для сбора отходов, заключение договора со специализированной организацией | Накопление - постоянно Вывоз - по мере заполнения контейнера | 7,61 до 31.08.2023 /0,41 с 01.09.2023 |

| № | Наименование работы (услуги) | Объём | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|--|--|---|---|--|
| 28 | <i>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</i> | Пожарных выходов - 2 шт. Все противопожарные и противодымные системы и средства защиты Дома в соответствии с технической документацией Дома на дату заключения Договора и Приложением 1 к Договору управления. Заключение договора на проведение работ по техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности Дома со специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию | В соответствии с заключённым договором со специализированной организацией | 0,47 |
| 29 | <i>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в Доме, выполнения заявок населения.</i> | По заявкам | Круглосуточно | 0,90 до 31.08.2023 /0,93 с 01.09.2023 |
| 30 | <i>Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения Дома.</i> | Поёмная платформ 1 шт | Осмотры - 2 раза в год (сезонные осмотры) и в соответствии с технической документацией (текущие осмотры) Ремонт - по факту выявления повреждений в соответствии с планом работ | 2,44 до 31.08.2023 /1,98 с 01.09.2023 |
| 31 | Организация аварийно-диспетчерского обслуживания | Обеспечение функционирования не менее 1 (Одного) круглосуточного многоканального номера | Круглосуточно | 0,63 до 31.08.2023 /0,64 с 01.09.2023 |
| Итого: | | | | 64,88 до 31.08.2023 /58,25 с 01.09.2023 |
| III. Иные работы и услуги по содержанию общего имущества в Доме | | | | |
| 32 | <i>Охрана общего имущества в Доме методом наблюдения с использованием технических средств охраны, периодического патрулирования придомовой территории и мест общего пользования. Основными задачами являются:</i> | в составе охраны ЖК "INKER1" | Круглосуточно, поэтажный обход не более 1 раза в сутки | 10,82 |

| № | Наименование работы (услуги) | Объем | Периодичность | Стоимость (руб./кв. м. в месяц, в том числе НДС 20 %, если применимо) |
|----|--|--|--|--|
| | Принятие мер по обеспечению общественного порядка на придомовой территории самостоятельно или с привлечением Группы быстрого реагирования, выявлению и предупреждению противоправных действий на территории Дома в отношении общедолевого имущества. | | | |
| | Реагирование на обращения жителей, в пределах своей компетенции, при необходимости - оказание помощи, а также вызов представителей территориальных органов полиции, скорой помощи, МЧС и т.д. | | | |
| | Осуществление периодического видеонаблюдения | | | |
| | Взаимодействие с территориальными органами полиции и ГИБДД | | | |
| 33 | <i>Обслуживание ПЗУ</i> | Вся система ПЗУ в соответствии с технической документацией | Ежемесячно. Устранение неисправностей - по мере поступления. | 0,70 |
| | В случае наличия на дату заключения договора общего имущества, в отношении которого не представлены в перечне работы и услуги - управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы в отношении такого имущества в объемах и периодичности соответствии с действующим законодательством. | | | |

Плата за содержание жилого помещения в Доме

| Структура платы | рублей в месяц за кв. м. общей площади помещения |
|---|---|
| Плата за содержание жилого помещения (без учёта платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД) | 76,40 до 31.08.2023 / 69,77 с 01.09.2023 |
| <i>в том числе:</i> | |
| плата за услуги, работы по управлению Домом | 7,10 |
| плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме | 58,48 до 31.08.2023 / 51,85 с 01.09.2023 |
| охрана общего имущества в Доме | 10,82 |
| Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме - по тарифам, установленным органами государственной власти города Санкт-Петербурга | |
| <i>в том числе:</i> | |
| Отопление (Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2022 N 222-р) | 1947,79 руб./Гкал |
| Горячее водоснабжение (Самостоятельное производство (п. 54 ПП № 354 от 06.05.2011)) | |
| Холодное водоснабжение и водоотведение (Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2021 N 207-р) | 33,68 руб./м.куб. |
| Электроэнергия (день, ночь) (Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.12.2021 № 231-р) | 4,51 руб./кВт·ч 2,44 руб./кВт·ч |

По истечении каждых 12 (Двенадцати) месяцев с даты установления платы за содержание жилого помещения размер такой платы подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат), при условии, что размер платы за содержание жилого помещения не был изменён решением Общего собрания, либо в порядке, определённом решением Общего собрания. Порядок проведения индексации установлен пунктом 7.5 Договора.

Тарифы на коммунальные услуги и ресурсы устанавливаются органами власти Санкт-Петербурга, в частности Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. информацию об изменении стоимости Управляющая организация доводит до владельцев помещений за 30 дней до такого изменения. В таблице приведена стоимость для категории населения.

Акт № _____

приёмки выполненных управляющей организацией непредвиденных неотложных работ (услуг) по содержанию и (или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 20___ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее – **Собственник**), расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга г. Пушкин, территория Новоселки, Пушинская улица, дом 3, строение 1** (далее – **Дом**) в лице председателя _____ Совета _____ многоквартирного _____ дома _____, являющегося собственником квартиры № _____ в Доме, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от _____), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис» (ОГРН 1089848022967) (далее – **Управляющая компания**) в лице _____ генерального _____ директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее вместе – **Стороны**), с другой стороны,

в соответствии с пунктом 9.3 Договора управления многоквартирным домом № _____ составили настоящий акт приёмки выполненных управляющей организацией неотложных работ (услуг) по содержанию и (или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – **Акт**) нижеследующем:

1. Управляющей организации выполнены, а Собственником приняты следующие непредвиденные неотложные работы (услуги) по содержанию и (или) ремонту общего имущества в Доме:

| № | Наименование работы (услуги) | Причины выполнения работы (услуги) | Сроки выполнения работы (оказания услуги) | Объем выполненных работ (оказанных услуг) | Стоимость работы (услуги) (руб., в т.ч. НДС, если применимо) |
|--------|------------------------------|------------------------------------|---|---|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| Всего: | | | | | |

2. Работы (услуги) выполнены в полном объёме с надлежащим качеством.
3. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из Сторон.

4. Подписи Сторон

Управляющая компания

Собственник

_____ / _____ / _____ / _____ /

**Отчёт Управляющей компании
об исполнении договора управления многоквартирным домом
за _____ год**

I. СВЕДЕНИЯ О НАЧИСЛЕНИЯХ, ПОСТУПЛЕНИЯХ И СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ (УСЛУГ) (за период с 01.01 по 31.12)

| Работы (услуги) | Прогнозное оказание услуг (работ) в рамках договора управления на сумму (тыс. руб.) ¹ | Начислено собственникам помещений (включено в платёжные документы) (с учётом перерасчётов) (тыс. руб.) | Получено от собственников помещений в Доме (без учёта авансов и поступлений за прошлые периоды) (тыс. руб.) | Сведения о произведённых перерасчётах стоимости услуг (работ) (тыс. руб.) |
|--|--|--|---|---|
| 1. Услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества в Доме | | | | |
| в том числе: | | | | |
| [Расшифровка соответствует структуре утверждённого тарифа - если в тарифе нет расшифровки, то "в том числе" удаляется] | | | | |
| 2. Услуги (работы) по управлению Домом | | | | |
| в том числе: | | | | |
| [Расшифровка соответствует структуре утверждённого тарифа - если в тарифе нет расшифровке, то "в том числе" удаляется] | | | | |
| 3. Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Доме ² | | | | |
| в том числе: | | | | |
| Электроэнергия | | | | |
| Холодное водоснабжение | | | | |
| Горячее водоснабжение | | | | |
| Водоотведение | | | | |
| 4. Иные услуги (работы), связанные с содержанием общего имущества и управлением Домом | | | | |

Приложение 6
к договору управления многоквартирным домом № 0198-5-4-2625 от 18.08.2022

| | | | | |
|---|------|------|------|------|
| в том числе: | | | | |
| [Указываются дополнительные услуги, утверждённые отдельными решениями ОСС (охрана, видеонаблюдение, консьерж, сервис сменных ковров, и т.п.)] | | | | |
| Всего: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

¹ В ценах договора и по тарифам исходя из общей площади помещений и мест общего пользования в Доме

² В графе "Прогнозное оказание услуг (работ) в рамках договора управления" указывается стоимость фактически потреблённых коммунальных ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учёта

II. ПОТРЕБЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ДОМЕ (за период с 01.01 по 31.12)

| Коммунальный ресурс | В помещениях, не являющихся общим имуществом ¹ | В Доме ² | На общедомовые нужды ³ |
|---------------------------------|---|---------------------|-----------------------------------|
| Электроэнергия (кВт*ч) | | | |
| Холодная вода (м ³) | | | |
| Горячая вода (м ³) | | | |
| Тепловая энергия (Гкал) | | | |
| Газ (м ³) | | | - |

¹ Согласно поданным показаниям и расчётным путём в случае несдачи показаний, либо по информации, предоставляемой РСО при прямых договорах (при наличии информации)

² По показаниям общедомового прибора учёта (при отсутствии информации от РСО о потреблении в помещениях, не являющихся общим имуществом, указывается потребление на общедомовые нужды)

³ Разница между показаниями общедомового прибора учёта и потреблением в помещениях, не являющихся общим имуществом

III. РАСЧЁТЫ С РЕСУРСОНАБЖАЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ (с 01.01 по 31.12)

| Коммунальный ресурс (услуга) | Начислено РСО (тыс. руб.) | Оплачено в РСО (тыс. руб.) | Получено от собственников помещений в Доме (тыс. руб.) |
|------------------------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Электроэнергия | | | |
| Холодная вода | | | |
| Горячая вода | | | |

| | | | |
|------------------|--|--|--|
| Водоотведение | | | |
| Тепловая энергия | | | |
| Газ | | | |
| Обращение с ТКО | | | |

IV. РАБОТА С ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ

| | |
|---|--|
| Сумма просроченной задолженности на начало периода (тыс. руб.) | |
| в том числе просроченная: | |
| до 45 дней | |
| от 46 до 90 дней | |
| более 90 дней | |

| | |
|--|--|
| Сумма просроченной задолженности за конец периода (тыс. руб.) | |
| в том числе просроченная: | |
| до 45 дней | |
| от 46 до 90 дней | |
| более 90 дней | |

| | |
|---|--|
| Сумма задолженности, списанная в периоде в связи с банкротством собственников помещений в Доме (тыс. руб.) | |
|---|--|

V. НЕПРЕДВИДЕННЫЕ НЕОТЛОЖНЫЕ РАБОТЫ

| В отчётном периоде | Выполнено на сумму (тыс. руб.) | Начислено собственникам помещений (тыс. руб.) | Получено от собственников помещений (тыс. руб.) |
|----------------------------------|--------------------------------|---|---|
| Непредвиденные неотложные работы | | | |
| в том числе: | | | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>[Указываются незапланированные работы, вызванные противоправными действиями, стихийными явлениями и иными непредвиденными обстоятельствами (включая пандемии)] Если работы не выполнялись строка "в том числе" удаляется</p> | | | |
|---|--|--|--|

| За прошлые периоды | Начислено собственникам помещений за прошлые периоды в отчётном периоде (тыс. руб.) | Получено от собственников помещений за прошлые периоды в отчётном периоде (тыс. руб.) |
|---|---|---|
| Непредвиденные неотложные работы | | |
| в том числе: | | |
| <p>[Указываются незапланированные работы, вызванные противоправными действиями, стихийными явлениями и иными непредвиденными обстоятельствами (включая пандемии)] Если работы не выполнялись строка "в том числе" удаляется</p> | | |

VI. ФИНАНСОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ПО ДОМУ

| | |
|---|--|
| <p>Плановый финансовый результат (тыс. руб.) (Всего начислено собственникам помещений - Всего плановое оказание услуг (работ) в рамках договора + Всего произведённых перерасчётов (раздел I))</p> | |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>Фактический финансовый результат (тыс. руб.) (Всего получено от собственников помещений - Всего начислено собственникам помещений (раздел I))</p> | |
|---|--|

**Скорректированный финансовый результат
(тыс. руб.)**

(Фактический финансовый результат (раздел VI) -
Списанная в периоде задолженность и в связи с
банкротством собственников помещений (раздел IV) -
Выполнено непредвиденных неотложных работ на сумму
(раздел V) + Получено от собственников за непредвиденные
неотложные работы (раздел V) + Получено от собственников
за непредвиденные неотложные работы за предыдущие
периоды (раздел V))

| |
|--|
| |
|--|

| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Квартира / Помещение №: | <input type="text"/> | Площадь квартиры / помещения: | <input type="text"/> | кв. м. |
| Доля в праве собственности: ¹ | <input type="text"/> | Дата подписания: | <input type="text"/> | |
| Собственник: | <input type="text"/> | | | |
| | ФИО - для граждан, полное фирменное наименование, ОГРН - для юридических лиц | | | |
| в лице | <input type="text"/> | | | |
| | ФИО представителя собственника, реквизиты доверенности, либо иного документа, подтверждающего полномочия (решение общего собрания участников (акционеров) юридического лица, и т.п.) | | | |
| <i>Для граждан</i> | | | | |
| Паспорт | серия | <input type="text"/> | номер | <input type="text"/> |
| | | | , выдан | <input type="text"/> |
| | | | | (дата) |
| | <input type="text"/> | | СНИЛС: | <input type="text"/> |
| | | | | (кем выдан) |
| Номер телефона: | <input type="text"/> | Адрес электронной почты (e-mail): | <input type="text"/> | |
| Основание собственности: | <input type="text"/> | | | |
| | (№ записи о собственности в ЕГРН, либо № и дата договора участия в долевом строительстве и акта приёма-передачи) | | | |

| | | | | |
|--|--|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Квартира / Помещение №: | <input type="text"/> | Площадь квартиры / помещения: | <input type="text"/> | кв. м. |
| Доля в праве собственности: ¹ | <input type="text"/> | Дата подписания: | <input type="text"/> | |
| Собственник: | <input type="text"/> | | | |
| | ФИО - для граждан, полное фирменное наименование, ОГРН - для юридических лиц | | | |
| в лице | <input type="text"/> | | | |
| | ФИО представителя собственника, реквизиты доверенности, либо иного документа, подтверждающего полномочия (решение общего собрания участников (акционеров) юридического лица, и т.п.) | | | |
| <i>Для граждан</i> | | | | |
| Паспорт | серия | <input type="text"/> | номер | <input type="text"/> |
| | | | , выдан | <input type="text"/> |
| | | | | (дата) |
| | <input type="text"/> | | СНИЛС: | <input type="text"/> |
| | | | | (кем выдан) |
| Номер телефона: | <input type="text"/> | Адрес электронной почты (e-mail): | <input type="text"/> | |
| Основание собственности: | <input type="text"/> | | | |
| | (№ записи о собственности в ЕГРН, либо № и дата договора участия в долевом строительстве и акта приёма-передачи) | | | |

¹ Если квартира / помещение находится в общей долевой собственности

к договору управления многоквартирным домом №0198-5-4-2625 от 18.08.2022

ФИО представителя собственника, реквизиты доверенности, либо иного документа, подтверждающего полномочия
(решение общего собрания участников (акционеров) юридического лица, и т.п.)

¹ Если квартира / помещение находится в общей долевой собственности



¹ Если квартира / помещение находится в общей долевой собственности

¹ Если квартира / помещение находится в общей долевой собственности

**Тарифы (размер обязательных платежей)
на управление, техническое обслуживание,
содержание и ремонт общего имущества многоквартирного
дома и коммунальные услуги**

| Вид платежа | | Тариф с 18.08.2022- 17.08.2023 | Тариф с 18.08.2023 | Ед.изм |
|--|--|---|--|--------------------------|
| Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом | | | | |
| Плата за содержание жилого помещения (без учёта платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД) | | 76,40 | 69,77 | Руб/кв.м. в месяц |
| <i>в том числе:</i> | | | | |
| | плата за услуги, работы по управлению Домом | 7,10 | 7,10 | Руб/кв.м. в месяц |
| | плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме | 58,48 | 51,85 | Руб/кв.м. в месяц |
| | охрана общего имущества в Доме | 10,82 | 10,82 | Руб/кв.м. в месяц |
| Коммунальные услуги | | | | |
| | Коммунальные услуги | Основание | Тариф на момент проведения собрания | Ед.изм |
| 1. | Отопление | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2022 N 222-р | 1947,79 | Руб./Гкал |
| 2. | Горячее водоснабжение | Самостоятельное производство (п. 54 ПП № 354 от 06.05.2011) | | |
| 3. | Холодное водоснабжение и водоотведение | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.12.2021 N 207-р | 33,68 | Руб./м ³ |
| 4. | Электроэнергия (день, ночь) | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.12.2021 № 231-р | 4,51 2,44 | Руб./кВт·ч Руб./кВт·ч |

По истечении каждых 12 (Двенадцати) месяцев с даты установления платы за содержание жилого помещения размер такой платы подлежит индексации на официальный индекс потребительских цен на услуги за предыдущий календарный год, публикуемый Федеральной службой государственной статистики (Росстат), при условии, что размер платы за содержание жилого помещения не был изменён решением Общего собрания, либо в порядке, определённом решением Общего собрания. Порядок проведения индексации установлен пунктом 7.5 Договора.

Тарифы на коммунальные услуги и ресурсы устанавливаются органами власти Санкт-Петербурга, в частности Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга. информацию об изменении стоимости Управляющая организация доводит до владельцев помещений за 30 дней до такого изменения. В таблице приведена стоимость для категории населения.

ДОГОВОР № ____
аренды общего имущества собственников многоквартирного дома

Санкт-Петербург " ____ " _____ 20__ г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, в лице ООО «ЮИТ Сервис», действующего на основании Решения от « ____ » ____ 20__ года № _____, а также Решения совета дома от « ____ » ____ 20__ года № _____, в лице _____ - _____ в качестве представителя собственников, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и _____, в лице _____, действующего на основании _____ (доверенности № ____ от _____ г.), именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1 Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное и пользование следующую часть общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул.(пр.) _____, дом _____, (далее Многоквартирный Дом) общей площадью ____ кв. м.:
 - [идентифицировать часть имущества, передаваемого в пользование] (далее – Объект).
- 1.2 Передаваемый Объект отмечен на плане, являющемся приложением № 1 к настоящему Договору.
- 1.3 Объект передается Арендатору в целях _____.
- 1.4 Объект входит в состав имущества, являющегося общей долевой собственностью собственников помещений Многоквартирного Дома.
- 1.5 Основанием заключения настоящего Договора является протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома от " ____ " _____ г. № ____, выписка из которого является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 2)

2. Срок пользования Объектом и срок действия договора

- 2.1. Срок пользования Объектом по настоящему Договору начинается с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 2.2. Арендодатель передает Арендатору Объект во временное владение и пользование на срок 11 (одиннадцать) месяцев.
- 2.3. По истечении срока, указанного в п. 2.2. настоящего Договора Арендатор обязан возвратить Объект, что подтверждается актом приема-передачи, подписанного Сторонами.
- 2.4. Настоящий Договор действует с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором.

3. Порядок передачи Объекта

- 3.1. Передача Объекта производится по Акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 (трех) дней с момента подписания Договора Сторонами.
- 3.2. При прекращении Договора аренды Арендатор передает Объект Арендодателю по Акту приема-передачи не позднее 5 (пяти) дней с момента прекращения действия настоящего Договора.
- 3.3. В случае если Арендатор произвел какие-либо отделимые улучшения Объекта, перед возвратом Объекта Арендатор должен удалить такие улучшения, если иное не определено Сторонами дополнительно.
- 3.4. В случае если Арендатор произвёл за свой счет и с предварительного письменного согласия Арендодателя какие-либо неотделимые улучшения, Арендатор не имеет права удалить такие неотделимые улучшения, и они рассматриваются, как разрешенные на данный момент к возвращению Арендодателю. Арендатор не имеет права ни на какую компенсацию стоимости таких неотделимых улучшений если иное не определено Сторонами дополнительно.
- 3.5. На момент возврата Объекта все возможные неурегулированные долги в отношении платы за пользование должны быть определены и оплачены Арендатором.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Права Арендодателя:

- 4.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право доступа в арендуемый объект с целью его периодического осмотра на предмет соблюдения условий его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством при наличии документа, оформленного надлежащим образом. Осмотр может производиться в течение установленного рабочего дня Арендатора, а в случае аварии - в любое время суток.
- 4.1.2. Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать отделимые улучшения, если обязательство по их удалению своевременно не исполнено Арендатором, освободить Объект от любого имущества Арендатора, размещенного на Объекте, в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе условий о размере предоставляемого Объекта; условий и порядка оплаты, или в случае неисполнения Арендатором обязательств, по возврату Объекта в первоначальном состоянии, письменно уведомив о таком демонтаже улучшений, или удалении имущества Арендатора не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до его начала, и Арендатор обязан будет возместить Арендатору все расходы связанные с демонтажем, вывозом и утилизацией имущества в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. В трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.
- 4.2.2. При запросе Арендатора о передаче своих прав и обязанностей по настоящему Договору другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца уведомить Арендатора о своем решении.
- 4.2.3. В случае аварий на инженерных сетях и коммуникациях арендуемого Объекта, принимать необходимые меры к их устранению, когда такая авария произошла не по вине Арендатора.
- 4.2.4. В двухнедельный срок рассматривать письменные обращения Арендатора по вопросам использования Объекта, его ремонта и оборудования.
- 4.2.5. Немедленно извещать Арендатора о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) имуществу Арендатора на Объекте ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения имущества Арендатора.

4.3. Права Арендатора:

- 4.3.1. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя сдать Объект аренды или его часть в субаренду или безвозмездное пользование, или уступить права и обязанности по Договору третьему лицу.
- 4.3.2. В случае передачи по настоящему договору в пользование помещения, Арендатор в соответствии с действующими правилами размещения рекламы и по письменному согласованию с Арендодателем имеет право установить на наружной части помещения вывеску со своим названием.
- 4.3.3. Неотделимые улучшения Объекта производятся Арендатором только с письменного согласия Арендодателя. Вопросы и условия проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного, заключенного Сторонами, Договора.

4.4. Обязанности Арендатора:

- 4.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.3 настоящего Договора.
- 4.4.2. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать Акт приема-передачи.
- 4.4.3. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности с соблюдением требования электробезопасности, пожарной безопасности, техники безопасности.
- 4.4.4. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск в Объект аренды Арендодателя (его полномочных представителей), представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.
- 4.4.5. Арендатор несет ответственность за сохранность переданного ему Объекта.
- 4.4.6. Арендатор обязуется вернуть Объект в первоначальном состоянии с учетом

естественного износа, если Сторонами дополнительно не согласовано иное.

5. Платежи и расчеты по договору

- 5.1. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект устанавливается плата в размере _____ в месяц.
- 5.2. Указанная в п. 5.1. плата вносится Арендатором ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа текущего (того, за который производится оплата) месяца. При прекращении действия Договора Арендатор обязан полностью рассчитаться с Арендодателем по платежам не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды Арендодателю.
- 5.3. Арендатор считается исполнившим свою обязанность по уплате арендной платы с момента ее поступления на расчетный счет Арендодателя.
- 5.4. Начисление платы за пользование Объектом производится Арендатором с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.
- 5.5. В случае, если настоящий Договор будет заключен Сторонами на новый срок, либо если срок аренды по настоящему договору будет продлен, плата за пользование Объектом на следующий срок исходя из роста индекса потребительских цен Российской Федерации (по данным Госкомстата РФ в процентах к тому месяцу предыдущего года, в котором в текущем году производится увеличение).
Упомянутое ежегодное увеличение платы не требует подписания Сторонами какого-либо изменения или дополнения к настоящему Договору, или подписания Сторонами какого-либо дополнительного документа.
- 5.6. Плата за период времени, отличный от месяца, исчисляется исходя из деления суммы ежемесячной платы за пользование Объектом на фактическое число календарных дней в соответствующем месяце и последующего умножения полученного частного на фактическое число календарных дней нахождения Объекта у Арендатора, включая день передачи Объекта по Акту приема-передачи и день возврата Объекта. В случае, если Объект был передан Арендатору позднее срока, установленного для выплаты платы (п. 5.2. Договора) плата подлежит внесению Арендатором не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента передачи Объекта.

6. Ответственность и досрочное расторжение договора аренды

- 6.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.
- 6.2. Если Арендатор допускает просрочку в платеже в соответствии с настоящим Договором, то Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1 (ноль целых и одна десятая) процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки начиная со дня, когда этот платеж должен быть внесен по договору и до момента фактического получения причитающегося платежа Арендодателю.
- 6.3. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 6.4. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) дней. В случае отказа одной Стороны от исполнения Договора, обязательства Арендатора по уплате арендной платы и возврату Объекта аренды действуют до момента их исполнения.
- 6.5. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, с предупреждением за 15 календарных дней, отказаться от исполнения Договора, в частности, при нарушении Арендатором следующих условий:
 - 6.5.1. фактического использования большей площади Объекта аренды, чем предусмотрено Договором;
 - 6.5.2. использования Объекта аренды не по целевому назначению, указанному в п. 1.3. Договора;
 - 6.5.3. нарушения сроков оплаты арендных платежей (то есть неоплаты арендных платежей или оплаты не в полном размере) более, чем на 10 (десять) рабочих дней.

7. Прочие условия

- 7.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах: один для у Арендатора, один - для Арендодателя.
- 7.2. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ в суде по месту исполнения договора.
- 7.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств, принятых по настоящему Договору об оплате арендных платежей и возмещению убытков, вызванных неисполнением обязательств Арендатор передает Арендодателю сумму равную _____ (_____) рублей. Сумма

обеспечения не является задатком или авансом.

- 7.4. Арендатор обязан перечислить сумму обеспечения на расчетный счет Арендодателя не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
- 7.5. При досрочном расторжении, либо окончании срока действия договора Арендодатель обязан вернуть сумму обеспечения в течение десяти (10) календарных дней с момента предъявления Арендатором требования о возврате обеспечения.
- 7.6. Сумма обеспечения может быть зачтена сторонами в счет исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 7.7. Арендатор и Арендодатель договариваются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которое может иметься у Арендодателя, Арендодатель имеет право периодически производить вычеты из суммы обеспечения в следующих размерах:
- в размере сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение 5 (пяти) рабочих дней после наступления соответствующих сроков уплаты;
 - в размере сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Объекта, или имущества Арендодателя, или третьих лиц (а также любых их частей), произошедшего по вине Арендатора, или понесенных Арендодателем в результате других нарушений Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе возмещения сумм в соответствии с п. 3.4. и п. 4.1.2. Договора;
 - в размере всей суммы обеспечительного платежа в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, связанным с нарушением Арендатором условий Договора.
- 7.8. При осуществлении Арендодателем вычетов из обеспечительного платежа в соответствии с п. 7.7. Договора право собственности на эти суммы переходит к Арендодателю с момента осуществления вычета.
- 7.9. Арендодатель уведомляет Арендатора о вычете любой суммы из обеспечительного платежа. Такое уведомление направляется Арендатору в течение четырнадцати (14) календарных дней с момента осуществления вычета Арендодателем и должно содержать расчет суммы вычета и информацию о причине и дате производства вычета.
- 7.10. Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендодателя, выплачивает Арендодателю сумму, необходимую для восстановления первоначального размера обеспечительного платежа.
- 7.11. Стороны договариваются, что внесение Арендатором суммы обеспечения или обоснованный вычет Арендодателем сумм из обеспечения не влияет на право Арендодателя предъявлять претензии к Арендатору в связи с нарушением какого-либо из обязательств Арендатора по настоящему Договору.
- 7.12. За все время нахождения суммы обеспечения у Арендодателя проценты за ее пользование не начисляются и не выплачиваются.

8. Приложения к договору

Приложение 1. Схема размещения Объекта

Приложение 2. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома

9. Реквизиты сторон

Арендодатель:

Общее собрание собственников
помещений в лице представителя, действующего
на основании Решения от __. __.20__ г. № __

Арендатор:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Схема размещения Объекта

Арендодатель:

Общее собрание собственников
помещений в лице представителя,
действующего на основании Решения от
__ . __ .20__ г. № ____

_____ /

Арендатор:

_____ /

**Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного
Дома**

Арендодатель:

Общее собрание собственников
помещений в лице представителя,
действующего на основании Решения от
__ . __ .20__ г. № ____

Арендатор:

ДОГОВОР № _____
на установку и эксплуатацию рекламных конструкций

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____, в лице Общества с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис», действующего на основании Решения от «__» ____ 20__ года № ____, _____, а также Решения совета дома от «__» ____ 20__ года № _____, в лице _____, в качестве представителя собственников, именуемое в дальнейшем "**Арендодатель**", с одной стороны, и _____ (организационно-правовая форма юридического лица) «_____» (фирменное наименование организации) в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее общее имущество собственников помещений жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, _____, дом ____, корпус ____ (далее – Дом) общей площадью _____ кв. м:
 - ____ кв. м. наружной части стены фасада нежилого помещения № __-Н дома (далее – Объект аренды, объекты);
- 1.2. Объект аренды передается Арендатору для использования в целях размещения информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций в соответствии со схемой размещения (Приложение № 1 к Договору). Размеры и тип информационной вывески (таблички) и/или рекламной конструкции (Приложение № 2 к Договору), их содержание (Приложение № 3) должны соответствовать законодательству о рекламе.
- 1.3. Основанием заключения настоящего Договора является протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома от "___" _____ г. № ____, выписка из которого является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 4).
- 1.4. Арендатор имеет разрешение на размещение рекламной конструкции на сдаваемом в аренду месте, выданное "___" _____ г. _____ (наименование органа, выдавшего разрешение) за № _____ (заверенная копия указанного документа приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору). Срок действия указанного разрешения: _____.
- 1.5. В случае, если в силу положений действующего законодательства Арендатору не требуется разрешения на установку информационной вывески (таблички), то Стороны договорились, что положения п. 1.4. Договора на отношения сторон не распространяются и стороны не оформляют Приложение №5 к Договору.

2. Порядок передачи Объекта

- 2.1. Передача Объекта аренды производится по Акту приема-передачи, который подписывается Арендодателем и Арендатором не позднее 3 (трех) дней с момента подписания Договора Сторонами.

2.2. В случае окончания срока действия Договора или в случае его расторжения Арендатор передает Объект аренды Арендодателю по Акту приема-передачи не позднее 15 (Пятнадцати) дней с момента прекращения действия настоящего Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права Арендодателя:

- 3.1.1. Арендодатель (его полномочные представители) имеет право проверять Объект аренды на предмет соблюдения Арендатором техники безопасности и пожарной безопасности его эксплуатации и использования в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.
- 3.1.2. Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции, размещенные на Объекте аренды, в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, в том числе условий о размере предоставляемого Объекта аренды, а также формы, внешнего вида и содержания рекламы, размещаемой на Объекте аренды; условий и порядка оплаты, или в случае неисполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 3.4.5. Договора, письменно уведомив о таком демонтаже Арендатора не позднее, чем за 7 (семь) календарных дней до его начала, и Арендатор обязан будет возместить Арендатору все расходы связанные с демонтажем в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения требования Арендодателя.

3.2. Обязанности Арендодателя:

- 3.2.1. В трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Объект аренды Арендатору по Акту приема-передачи.
- 3.2.2. При письменном запросе Арендатора о согласии Арендодателя на передачу Арендатором своих прав и обязанностей по настоящему Договору аренды другому лицу Арендодатель обязан в течение 1 (одного) месяца уведомить Арендатора о своем решении.

3.3. Права Арендатора:

- 3.3.1. Арендатор вправе производить техническое обслуживание и ремонт Объекта аренды за свой счет, собственными силами и с привлечением третьих лиц, соблюдая необходимые требования безопасности и охраны труда.
- 3.3.2. Действия Арендатора по п. 3.3.1 с объектом (ремонт, монтаж, демонтаж) осуществляются под контролем ООО «ЮИТ Сервис».
- 3.3.3. Неотделимые улучшения производятся Арендатором только с письменного согласия Арендодателя. Вопросы и условия проведения Арендатором работ по неотделимым улучшениям и возмещения затрат Арендатора являются предметом иного, заключенного Сторонами, Договора.

3.4. Обязанности Арендатора:

- 3.4.1. Арендатор обязан использовать Объект аренды исключительно по целевому назначению, указанному в п.1.2 настоящего Договора.
- 3.4.2. Арендатор обязан в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора Сторонами принять Объект аренды от Арендодателя и подписать Акт приема-передачи.
- 3.4.3. Арендатор обязан содержать Объект аренды в полной исправности с соблюдением требования электробезопасности, пожарной безопасности, техники безопасности.
- 3.4.4. Арендатор обязан обеспечить беспрепятственный допуск для осмотра Объекта аренды представителями Арендодателя (его полномочных представителей), представителями органов исполнительной власти и административных органов в любое время.
- 3.4.5. Арендатор обязан вернуть Объект аренды Арендодателю в состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа. В случае расторжения Договора по любым основаниям, или в случае окончания срока действия Договора Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет демонтировать информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции на Объекте аренды в строгом соответствии с правилами и нормами производства такого вида работ.

- 3.4.6. В случае, если Арендатор после расторжения Договора не демонтировал информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции на Объекте, то Арендодатель вправе самостоятельно осуществить произвести работы по демонтажу рекламных конструкций и работы по приведению Объекта аренды в первоначальное состояние, с отнесением расходов на Арендатора.
При этом Арендодатель вправе по своему усмотрению осуществить складирование демонтированных информационных вывесок (табличек) и/или рекламные конструкции на придомовой территории Объекта, а в случае, если они не будут востребованы и вывезены Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней демонтажа, Арендодатель вправе осуществить вывоз и утилизацию демонтированного имущества, принадлежащего Арендатору с отнесением расходов по такому вывозу и утилизации на счет Арендатора. В случае такого демонтажа Арендатор не вправе предъявить какие-либо требования, связанные с возмещением каких-либо убытков, возмещений и любых иных сходных требований к Арендодателю.
- 3.4.7. До начала установки рекламных конструкций на Объектах аренды Арендатор обязан предоставить Арендодателю все необходимые согласования и разрешения на установку рекламной конструкции, в том числе согласование Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга (далее КГА СПб).
- 3.4.8. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет установить информационные вывески (таблички) и/или рекламные конструкции на Объекте аренды в строгом соответствии с правилами и нормами производства такого вида работ.
- 3.4.9. Арендатор обязан производить необходимый ремонт информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций за свой счет, в том числе в соответствии с предписаниями Арендодателя и контролирующих государственных органов.
- 3.4.10. Арендатор обязан оплачивать арендную плату в соответствии с условиями Договора.

4. Срок действия договора и арендная плата

- 4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и заключен на срок 11 (одиннадцать) месяцев.
- 4.2. Стороны договорились, что течение срока аренды начинается с момента подписания сторонами акта приема-передачи.
- 4.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное право заключить новый договор.
- 4.4. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи до дня подписания Сторонами Соглашения о расторжении Договора или до даты отправки Арендодателем уведомления об одностороннем расторжении Договора.
- 4.5. За указанный в разделе 1 настоящего Договора Объект аренды величина арендной платы устанавливается в размере _____ рублей в месяц.
- 4.6. Срок оплаты арендной платы 10 число текущего (оплачиваемого) месяца. При прекращении действия Договора Арендатор обязан полностью рассчитаться с Арендодателем по арендным платежам не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта аренды Арендодателю.
- 4.7. Арендатор считается исполнившим свою обязанность по уплате арендной платы с момента ее поступления на расчетный счет Арендодателя.

5. Порядок расторжения договора аренды

- 5.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 5.2. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую Сторону за 30 (тридцать) дней. В случае отказа одной Стороны от исполнения Договора, обязательства Арендатора по уплате арендной платы и возврату Объекта аренды действуют до момента их исполнения.

- 5.3. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке, с предупреждением за 15 календарных дней, отказаться от исполнения Договора, в частности, при нарушении Арендатором следующих условий:
- 5.3.1. фактического использования большей площади Объекта аренды, чем предусмотрено Договором;
 - 5.3.2. использования Объекта аренды для размещения информационных вывесок (табличек) и/или рекламных конструкций, не соответствующей условиям настоящего Договора;
 - 5.3.3. нарушения сроков оплаты арендных платежей (то есть неоплаты арендных платежей или оплаты не в полном размере) более, чем на 10 (десять) рабочих дней;
 - 5.3.4. прекращение действия разрешения, указанного в п. 1.4. настоящего договора;

6. Ответственность сторон

- 6.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.
- 6.2. Если Арендатор допускает просрочку в платеже в соответствии с настоящим Договором, то Арендатор обязан выплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1 (ноль целых и одна десятая) процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки начиная со дня, когда этот платеж должен быть внесен по договору и до момента фактического получения причитающегося платежа Арендодателю.

7. Прочие условия

- 7.1. Настоящий Договор заключен в 2-х экземплярах: один хранится у Арендатора, один - у Арендодателя.
- 7.2. Споры, возникающие по настоящему Договору, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств, принятых по настоящему Договору об оплате арендных платежей и возмещению убытков, вызванных неисполнением обязательств Арендатор передает Арендодателю сумму равную _____ (_____) рублей. Сумма обеспечения не является задатком или авансом.
- 7.4. Арендатор обязан перечислить сумму обеспечения на расчетный счет Арендодателя не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
- 7.5. При досрочном расторжении, либо окончании срока действия договора Арендодатель обязан вернуть сумму обеспечения в течение десяти (10) календарных дней с момента предъявления Арендатором требования о возврате обеспечения.
- 7.6. Сумма обеспечения может быть зачтена сторонами в счет исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 7.7. Арендатор и Арендодатель договариваются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которое может иметься у Арендодателя, Арендодатель имеет право периодически производить вычеты из суммы обеспечения в следующих размерах:
- в размере сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с настоящим Договором и не полученных им в течение пяти (5) рабочих дней после наступления соответствующих сроков уплаты;
 - в размере сумм убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Объекта аренды или имущества Арендодателя или третьих лиц (а также любых их частей), произошедшего по вине Арендатора, или понесенных Арендодателем в результате других нарушений Арендатором своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе возмещения сумм в соответствии с п. 3.4.6. Договора;
 - в размере всей суммы обеспечительного платежа в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, связанным с нарушением Арендатором условий Договора.
- 7.8. При осуществлении Арендодателем вычетов из обеспечительного платежа в соответствии с п. 7.7. Договора право собственности на эти суммы переходит к Арендодателю с момента осуществления вычета.

- 7.9. Арендодатель уведомляет Арендатора о вычете любой суммы из обеспечительного платежа. Такое уведомление направляется Арендатору в течение четырнадцати (14) календарных дней с момента осуществления вычета Арендодателем и должно содержать расчет суммы вычета и информацию о причине и дате производства вычета.
- 7.10. Арендатор в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления и счета Арендодателя, выплачивает Арендодателю сумму, необходимую для восстановления первоначального размера обеспечительного платежа.
- 7.11. Стороны договариваются, что внесение Арендатором суммы обеспечения или обоснованный вычет Арендодателем сумм из обеспечения не влияет на право Арендодателя предъявлять претензии к Арендатору в связи с нарушением какого-либо из обязательств Арендатора по настоящему Договору.
- 7.12. За все время нахождения суммы обеспечения у Арендодателя проценты за ее пользование не начисляются и не выплачиваются

8. Приложения к договору

- 8.1. Приложение 1. Схема размещения рекламы
- 8.2. Приложение 2. Характеристики рекламной конструкции
- 8.3. Приложение 3. Эскиз рекламного объявления
- 8.4. Приложение 4. Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного Дома
- 8.5. Приложение 5. Копия разрешения на установку рекламной конструкции

9. Реквизиты сторон

Арендодатель:

Арендатор:

Общее собрание собственников
помещений в лице представителя, действующего
на основании Решения от __. __.20__ г. № ____

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Схема размещения рекламы

Арендодатель:

Общее собрание собственников
помещений в лице представителя,
действующего на основании Решения от
__ . __ .20__ г. № ____

_____ /

Арендатор:

_____ /

Характеристики рекламной конструкции

Общая длина фасада _____ м, торца _____ м.

| <i>Наименование</i> | <i>Характеристики</i> | <i>Описание</i> |
|---------------------|-----------------------|--|
| Логотип | 0000 x 000 мм | Фигурный световой короб с аппликацией пленкой ПВХ |
| | | |

Арендодатель:

Общее собрание собственников
помещений в лице представителя,
действующего на основании Решения от
__ . __ . 20__ г. № ____

_____ /

Арендатор:

_____ /

Приложение № 3
К договору № _____ от « ____ » _____ 20__ г.

Эскиз рекламного объявления

**Выписка из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного
Дома**

Арендодатель:

Общее собрание собственников
помещений в лице представителя,
действующего на основании Решения от
__ . __ .20__ г. № ____

Арендатор:

Приложение № 5
К договору № _____ от « ____ » _____ 20__ г.

Копия разрешения на установку рекламной конструкции