**ДОГОВОР № \_б/н\_\_**

управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург «21» декабря 2021 г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** собственник квартиры №\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, город Колпино, ул. Пролетарская, д. 143, литера А именуемый в дальнейшем **«Собственник»,** с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «ГК Д.О.М. Центр»,** в лице генерального директора ООО «УКДС» - управляющей компании ООО «ГК Д.О.М. Центр» Виноградова Максима Александровича, действующего на основании Устава ООО «УКДС» и договора управления №УК/03-11 о передаче полномочий исполнительного органа Общества от 14.06.2019г. и протокола №10 общего собрания участников от 30 сентября 2021 г. и Лицензии №78-000590 от 21.12.2018 г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация» и/или «Исполнитель»** с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» (далее - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:**

**1.1.** Термины и понятия, используемые в Договоре:

**1.1.1. «МКД»** - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, город Колпино, ул. Пролетарская, д. 143, литера А, а также земельный участок с элементами озеленения и благоустройства на котором расположен МКД.

**1.1.2. «Общее имущество МКД»** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, двери, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**1.1.3. «Помещение»** - жилое или нежилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, расположенное по адресу:

г. Санкт-Петербург, город Колпино, ул. Пролетарская, д. 143, литера А

**1.1.4. «Платежный документ»** - унифицированный документ (или счет, счет-фактура, акт выполненных работ), применяемый для внесения Собственниками и Пользователями платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД и коммунальные услуги.

**1.1.5. «Собственник»** - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке, являющийся потребителем коммунальных и жилищных услуг.

**1.1.6. «Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД»** - доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**1.1.7. «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества МКД»** - доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Собственника.

**1.1.8. «Содержание и ремонт общего имущества МКД»** - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества МКД, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, минимального перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, сформированного на основании постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013г. №290.

**1.1.9. «Общедомовые нужды»** - коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД.

**1.1.10. «Совет МКД»** - орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов Собственников Помещений в МКД.

**1.1.11**. **«Председатель совета МКД»** – физическое лицо, избранное из числа собственников на общем собрании собственников, уполномоченный представлять интересы собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с Исполнителем, в том числе имеющий право заключения и расторжения договора управления МКД на основании решения общего собрания собственников и осуществляющий контроль выполнения обязательств по заключенному Договору управления.

**1.1.12.** **«Пользователь»** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные и жилищные услуги.

**1**.**1**.**13. «Потребитель»** - Собственник и/или Пользователь или иное лицо, потребляющее коммунальные и жилищные услуги на законном основании.

Понятия «Потребитель» и «Собственник»; «Потребитель» и «Пользователь» являются равнозначными.

**1.1.14. «Исполнитель»** - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель осуществляющие деятельность по управлению МКД.

**1.2.** Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, указанного в протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «20» декабря 2021 года. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников и Пользователей.

**1.3.**  При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 и Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, иными положениями действующего законодательства.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** Предметом настоящего Договора является:

* оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
* предоставление коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД,
* осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД, в том числе:
* Сбор, обновление и хранение информации и (или) документов об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме;
* Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в многоквартирном доме, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме;
* Организация принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решений по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме;
* Совершение действий по сбору денежных средств на содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
* Обеспечение контроля собственниками помещений в многоквартирном доме решений собраний, результатов выполнения планов работ по содержанию и ремонту общего имущества;
* Заключение от имени и в интересах собственников помещений по решению общего собрания договоров на использование общего имущества собственников третьими лицами.

**2.2.** Исполнитель по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

**2.3.** Собственник обязуется в полном объеме и в согласованные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные коммунальные и иные услуги предварительно согласованные с Собственником.

**2.4.**  Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

**2.5.** Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД содержится в *Приложении №2.* Указанный перечень сформирован в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290. Изменение перечня услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, возможно по соглашению сторон, на основании решения общего собрания Собственников МКД, и влечёт изменение стоимости оказываемых услуг.

**2.6.**  Перечень коммунальных услуг и иных услуг, предоставляемых по Договору Исполнителем Собственникам и Пользователям:

**-** холодное и горячее водоснабжение;

**-** водоотведение;

**-** отопление;

**-** обеспечение сбора, хранения и вывоза твердых бытовых (и крупногабаритных) отходов;

**-** электроснабжение помещений и оборудования, входящего в состав общего имущества МКД (в том числе оборудование лифтов).

**2.7.** Условия предоставления Собственнику коммунальных услуг должны соответствовать правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354. Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления должны соответствовать обязательным требованиям нормативов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

**2.8.** По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

**2.8.1.** по системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Магистральную разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;

**2.8.2.** по системе холодного и горячего водоснабжения: первое запорное устройство на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк, ответвление и запорное устройство обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Собственник;

**2.8.3.** по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Собственник;

**2.8.4.** по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения МКД. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения отопительного прибора обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе отопительный прибор Собственник.

**3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

**3.1.**  **Обязанности Исполнителя**:

**3.1.1.** Управлять общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

**3.1.2.** Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором с момента вступления в законную силу данного Договора.

**3.1.3.** Заключить со специализированными и ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных и иных услуг Потребителям не позднее чем через тридцать дней со дня подписания Договора.

**3.1.4.** Обеспечивать Потребителю предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами РФ на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором, в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

**3.1.5.** В установленные сроки устранять возникшие неисправности внутридомовых сетей и оборудования в МКД, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии).

**3.1.6**. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя от Собственников и Пользователей. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

**3.1.7.** В установленные действующим законодательством сроки проводить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества и внутридомовых инженерных сетей МКД.

**3.1.8.** Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества МКД.

**3.1.9.** Своевременно производить подготовку общего имущества МКД, внутридомовых инженерных систем к сезонной эксплуатации.

**3.1.10.** Не менее чем за два дня до начала работ уведомлять Потребителей путём вывешивания соответствующих объявлений на информационных стендах или в местах общего пользования, о планах ремонта мест общего пользования МКД, о планируемых отключениях, испытаниях или иной нештатной работе внутридомовых инженерных систем. При условии если Исполнителю своевременно стала известна соответствующая информация.

**3.1.11**. Производить начисление за расчётный период, равный календарному месяцу, Собственникам и Потребителям плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД, а за коммунальные услуги производить начисление за расчётный период времени продолжительностью от двадцати восьми до тридцати одного календарного дня, не позднее 01 числа месяца, следующего за расчётным и доставлять для оплаты Собственнику или Потребителю платёжный документ в почтовый ящик или нежилого помещения МКД.

**3.1.12**. В случае отсутствия или неисправности индивидуальных приборов учета, а так же не предоставление Потребителем показаний индивидуальных приборов учета в установленные Договором сроки, начисление платы за потребленные коммунальные услуги производить расчетным способом в соответствии с правилами, установленными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

**3.1.13.** Информировать Собственника об изменении установленных размеров платы и тарифов, в соответствии с п.13 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

**3.1.14**. Обеспечить Потребителя информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения на информационных стендах в подъездах. Организовать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Потребителя, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Потребителю помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

**3.1.15.** Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, таких как протечка, засор канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и других, подлежащих экстренному устранению, в соответствии с действующим законодательством. **Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования определены в соответствии с** Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

**3.1.16.** В соответствии с нормативными сроками, установленными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 направлять своего сотрудника для составления акта о нанесения ущерба общему имуществу МКД или Помещению Потребителя.

**3.1.17.** Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ по ремонту внутридомовых инженерных систем, находящихся внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

**3.1.18.** Информировать Потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва.

**3.1.19.**Производить, при обращении Потребителя, проверку правильности начисления предъявленного к оплате платёжного документа, в части начисления коммунальных услуг, задолженности, переплаты, начисления пени и по результатам проверки выдать Потребителю платёжный документ, содержащий правильные начисления.

**3.1.20.** Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников и Пользователей, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления, в случае необходимости, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в соответствии с Федеральным законом «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02.05.2006 № 59-ФЗ.

**3.1.21**.Представлять интересы Потребителя и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

**3.1.22**. От своего имени, своими силами заключать договоры с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, приём бытовых стоков, вывоз и утилизацию ТБО и КГО, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, в объёмах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором.

**3.1.23**. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Потребителю.

**3.1.24.** По запросу Собственника знакомить его с информацией и сведениями, касающиеся управления МКД. В том числе путём ссылки на официальные источники (сайты), где такая информация размещена.

Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, в соответствии со стандартом установленным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731, представлять Собственнику Отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год, путём размещения его на официальном сайте Исполнителя и на оборотной стороне платёжного документа.

**3.1.25.** Вести и хранить документацию, связанную с обязанностями по управлению МКД. Вносить в техническую документацию изменения, отражающие текущее состояние дома, в результате проведенных работ по модернизации, реконструкции, капитальному ремонту. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

**3.1.26.** Не позднее, 15 декабря текущего года представлять на предстоящий год План работ и услуг по содержанию и ремонту МКД.

**3.1.27.** При изменении перечня и стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, Исполнитель предоставляет обоснование указанного изменения.

**3.1.28.** Приём Потребителей по вопросам управления и обслуживания МКД Генеральным директором Управляющей организации, или лицом его замещающим, осуществляется согласно утверждённого расписания.

**3.2**. **Обязанности** **Собственника, Пользователя, Потребителя:**

**3.2.1.**Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями в соответствии с действующим законодательством.

**3.2.2.** Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением.

**3.2.3.**Бережно относиться к общему имуществу МКД. При обнаружении неисправности внутридомовых инженерных сетей и оборудования в Помещении, немедленно принять все возможные меры к ее устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Исполнителю, а в случае аварии – и в аварийно-диспетчерскую службу.

**3.2.4.** Соблюдать чистоту и порядок в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД, в том числе, в подсобных и технических помещениях**.**

**3.2.5.**Не допускать сбрасывания мусора и пищевых отходов засоряющих канализацию, и мусоропровод не складировать строительный мусор и крупногабаритные отходы на лестничных площадках, в местах общего пользования и на придомовой территории. Складировать КГО, равно как и строительный мусор на специально отведённых контейнерных площадках или утилизировать самостоятельно.

**3.2.6.** Соблюдать правила пожарной безопасности в жилых помещениях и помещениях, относящихся  
к общему имуществу, а также на придомовой территории.

**3.2.7.** Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

**3.2.8.** Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию в соответствии с положениями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 № 261-ФЗ».

**3.2.9.** Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартир, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов, а в случае если в результате перепланировки или переустройства будет затронуто общее имущество МКД, без соответствующего согласования с Исполнителем.

**3.2.10.** Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества МКД, если указанные повреждения произошли по вине Пользователя, либо проживающих в помещениях лиц.

**3.2.11.** Обеспечить в вечернее и ночное время соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в МКД.

**3.2.12.** Обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами действующего законодательства по регистрационному учету.

**3.2.13.** Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома. По решению Собственников Исполнитель за плату производит вывоз крупногабаритного и строительного мусора.

Собственник обязан самостоятельно вывезти строительный мусор на специализированный полигон либо заказать и оплатить услугу по вывозу строительного мусора в управляющей организации или в специализированной компании. В случае, если Собственниками не достигнуто решение о том, что Исполнитель за плату производит вывоз крупногабаритного и строительного мусора, Собственник обязан самостоятельно вывезти и утилизировать строительный мусор за собственный счет.

**3.2.14.** Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра внутридомового инженерного и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

**3.2.15.** Собственник не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование или иные устройства на конструкциях и в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД без согласования с другими собственниками МКД.

В случае положительного согласования собственниками МКД вышеуказанного оборудования, Исполнитель обязан заключить договор на размещение оборудования или иных устройств на конструкциях и в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД, с Исполнителем по договору, на условиях, указанных в решении собственников МКД.

**3.2.16.** Собственник не вправе без письменного разрешения Исполнителя устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриквартирной электросети, дополнительные сети отопительных приборов, регулирующую и запорную арматуру.

**3.2.17.** Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

**3.2.18.** Предоставлять Исполнителю данные о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в указанный в платёжном документе срок.

**3.2.19.** Потребитель - обязуется ежемесячно, в срок до 10 числа месяца (следующего за расчетным), оплачивать платежные документы, предоставленные Исполнителем за оказанные услуги и выполненные работы по управлению (содержанию и ремонту) МКД, а так же потребленные коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае нарушения срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги или внесения платы не в полном объеме,  начисляются пени в следующих размерах:

- с 31 дня по 90 день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования;

- с 91 дня должнику начисляются пени в повышенном размере - 1/130 ставки рефинансирования

**3.2.20.** Собственники или Пользователи обязаны в течение 10 дней после получения от Исполнителя предложения по согласованию перечня, объёмов и срока начала работ по ремонту МКД согласиться или отказаться от предложения Исполнителя. А по окончании выполнения согласованных работ в течение 3 дней подписать акт приёмки работ. Результаты выполненных работ, которые по своему качеству не соответствуют установленным стандартам или техническим условиям и не могут быть использованы по прямому назначению подлежат исправлению в течение месяца.

**3.3.** **Права** **Исполнителя**:

**3.3.1.** Исполнитель имеет право созывать общее собрание Собственников для решения вопросов, связанных с управлением МКД и относящихся к компетенции общего собрания.

**3.3.2.**В случае неполного и (или) несвоевременного внесения Собственником платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги, Исполнитель вправе в одностороннем порядке изменить перечень и (или) периодичность оказываемых услуг (выполняемых работ) по настоящему Договору.

**3.3.3.** В случае наличия у Собственника или Потребителя задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту МКД, Исполнитель вправе после предварительного уведомления должника о добровольном погашении задолженности и наличия не погашенной задолженности свыше 2-х месяцев, временно приостановить (ограничить) потребление коммунальных услуг Потребителю.

**3.3.4.** Исполнитель вправе в соответствии с действующим законодательством обратиться о взыскании задолженности с Собственника в суде.

**3.3.5.** Исполнитель вправе требовать документы и информацию по общим собраниям Собственников помещений, инициированных собственниками, кроме протоколов собраний, которые не затрагивают вопросы управления МКД.

**3.3.6.** Исполнитель имеет право обратиться к Собственнику по вопросу согласования перечня, объёмов и срока начала работ по ремонту МКД, а по окончании выполненных работ требовать подписания акта приёма.

В случае отказа или уклонения Собственника в сроки, установленные настоящим Договором от подписания акта приёмки выполненных работ, если результаты выполненных работ, по своему качеству соответствуют установленным стандартам или техническим условиям и могут быть использованы по прямому назначению Исполнитель созывает приёмную комиссию в течение 5 дней, в состав которой входят представители Сторон.

**3.4. Права Собственника:**

**3.4.1.** Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения Помещением и общим имуществом МКД, в соответствии с действующим законодательством.

**3.4.2.** Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по настоящему Договору:

-участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества многоквартирного дома;

-присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему договору;

-принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

**3.4.3.** Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме с уведомлением Исполнителя в установленном законом порядке.

**3.4.4**. Производить авансирование оплаты услуг по настоящему договору.

**3.4.5.** Получать информацию и отчетность о деятельности Исполнителя по управлению многоквартирным домом в объемах, порядке и в сроки, определенные Правительством РФ.

**4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

**4.1.** Плата по настоящему Договору вносится Собственником Исполнителю на основании Платежного документа Исполнителя на расчетный счет Исполнителя, не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

**4.2.** В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником включаются:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, ремонту общего имущества в МКД;

б) плата за коммунальные услуги.

**4.3.** Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения МКД, численности лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета, размер платы за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

**4.4.** Для упорядочивания взаиморасчетов Собственник ежемесячно до 5-го числа следующего меесяца за отчетным предоставляет Управляющей организации список Правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения по акту приема-передачи. Копии актов приема-передачи Собственник предоставляет Управляющей компании.

Стоимость работ и оказываемых Управляющей организацией услуг, выставляемых Собственнику изменяется соразмерно площади переданных жилых и нежилых помещений Правообладателем, а также производится перерасчет платы за предоставленные услуги за предыдущий период в следующем платежном документе.

**4.5.** Размер платы, сумма пени, определенные в соответствии с ЖК РФ и реквизиты по которымвносятся платежи, указываются в «Платежном документе», представляемом Собственником Исполнителем ежемесячно (не позднее 01 числа следующего месяца).

**4.6.** Размер платы услуг по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников данного дома с учётом предложений «Исполнителя» и устанавливается ежегодно. В случае не принятия такого решения собственниками помещений в конце текущего года размер платы за содержание, управление и ремонт принимается в размере, установленном органом местного самоуправления с даты их утверждения.

**4.7.** Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, указанного в платежном документе, фактическому размеру платы, в случае недопоставки услуг Исполнителем на основании актов, составленных комиссией в соответствии с правилами установленными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

**4.8.** Сумма, указанная в платежном документе, включает платежи, указанные в п. 4.2, и начисленные в соответствии с Договором пени за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы. Сумма платежа оплачивается Собственником единовременно, частичная оплата не допускается.

**4.9.** Срок сохранности документов, подтверждающих оплату - 3 года со дня оплаты.

**4.10.** Оплата за дополнительные работы, услуги не входящие в предмет настоящего Договора, производится по заявкам Собственников (Нанимателей) по тарифам платных дополнительных услуг (работ). Подтверждением является оплаченная отдельная квитанция.

**4.11.** В случае предоставления Исполнителем коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывом, превышающим установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

**5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**5.1.** Контроль за правильностью пользования Собственником общим имуществом МКД, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем, в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

**5.2.** Исполнитель, в течение первого квартала следующего года, предоставляет Собственникам отчет - об использовании денежных средств, собранных за прошедший год, с указанием видов и стоимости работ, услуги и стоимости материалов. Отчет предоставляется в письменном виде, путём размещения информации на оборотной стороне платёжного документа и на официальном сайте Исполнителя.

**6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

**6.1.** Работы по содержанию, ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, обязанности содержания которого возложено на Собственника, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, установленными данным Договором, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет.

**6.2.** Собственник и Пользователь вправе, по оформленной в установленном порядке заявке, привлечь для выполнения указанных в п. 4.10. работ Исполнителя. Плата за выполненные по заявке Исполнителя работы устанавливается на основании прейскуранта Исполнителя, действующего на день выполнения работ.

**6.3**. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник (лицо, принявшие помещение) дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе по площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия, для взыскания задолженности по оплате коммунальных платежей и содержания помещения, и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

**6.4.** Собственник (лицо, принявшее помещение) дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: передача, обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору.

**6.5.** Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

**6.6.** Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника (лица, принявшего помещения) (персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом).

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**7.2.** Производство работ по ликвидации аварии, возникшей в Помещении по вине Собственника (при наличии доказанной вины с уполномоченных государственных органов) или Пользователя (или проживающих в этом помещении лиц), обеспечивает Исполнитель за счет средств Собственника или Пользователя.

**7.3.** Исполнитель несёт ответственность за сохранность общего имущества МКД только в случае совершения представителями Исполнителя виновных действий или бездействия, послуживших причиной порчи или утраты данного имущества. Факт виновных действий или бездействий подтверждается актом, составленным комиссией численностью не менее 3 человек, в составе представителей Исполнителя.

**7.4.** Во всех случаях, кроме указанных в п.7.3, полную ответственность за сохранность общего имущества МКД несут Собственники помещений, пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

**7.5.** За несвоевременное внесение платежей, указанных в п. 4.2. Договора, Собственник уплачивает Исполнителю пени, в размере, определяемом Правительством РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

**7.6.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае, Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны принимают внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

**8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**8.1.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменными дополнительными соглашениями к Договору. Порядок вступления с силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

**8.2.** Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанном Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

**8.5.** Исполнитель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

**8.5.1**. когда неполное внесение Собственника платы по Договору приводит к невозможности для Исполнителя выполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных услуг, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации;

**8.5.2.** когда общим собранием Собственников Помещений принято решение об установлении перечня и стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД экономически не выгодных для Исполнителя.

**8.6.** При принятии Исполнителем решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 8.5. Договора, Исполнитель уведомляет об этом Собственников помещений за один месяц до даты расторжения Договора. Договор считается расторгнутым Исполнителем с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Исполнитель уведомил собственников помещений о расторжении Договора.

**8.7.** Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон с предварительным письменным уведомлением за 3 месяца до даты расторжения Договора.

**8.8.** При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, Исполнитель производит

сверку расчетов по Договору.

Задолженность Собственников перед Исполнителем, имеющаяся на дату расторжения Договора, возмещается Собственниками в добровольном порядке. В случае отсутствия добровольной оплаты задолженность взыскивается Исполнителем в судебном порядке.

Денежные средства по ремонту, собранные и неиспользованные Исполнителем на дату расторжения Договора, подлежат перечислению вновь избранному Исполнителю.

**8.9.** В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Исполнитель обязан передать документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению МКД в установленные законодательством сроки, с учетом выбранного и реализуемого способа управления МКД, вновь избранной управляющей компании в порядке и в сроки установленные постановлением Правительства от 15.05.2013г. №416.

В случае, если по итогам сверки окажется, что Потребители не исполнили свои обязательства в полном объёме, а именно в части оплаты произведённых работ по всем видам ремонтов, Договор считается действующим до полного исполнения указанных обязательств, по день поступления платежа, покрывающего расходы выполненных работ по всем видам ремонтов. Передача документов оформляется актом передачи соответствующей документации на МКД, с приложением перечня передаваемых документов.

**8.10.** Договор подлежит расторжению, в случае аннулирования или прекращения действия лицензии на деятельность по управлению многоквартирными домами. Датой расторжения Договора будет считаться дата передачи Исполнителем обязательств, технической и иной документации на МКД лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**8.11.** Договор считается расторгнутым с Собственником, у которого право собственности на помещение в многоквартирном доме прекращено.

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** Договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года и действует в течение 5(пяти) лет с момента его подписания. Если, по истечению срока действия настоящего договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении, то договор автоматически пролонгируется на тот же срок.

**9.2.** По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

**9.3.** Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

**9.4.** Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

**9.5.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, или в связи с ним, по возможности будут разрешаться путем переговоров между Сторонами.

**9.6**. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны, реализуют предусмотренную законодательством процедуру досудебного урегулирования разногласий. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) дней с момента ее получения одной из сторон. В случае, если претензия не была решена в претензионном порядке, спор передается на рассмотрение в арбитражный суд города Санкт-Петербурга или Ленинградской области.

**9.7.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

**9.8.** Все Приложения к Договору, подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложения:

№ 1 – Состав общего имущества в многоквартирном доме.

№ 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «ГК Д.О.М. Центр»**  Юридический адрес: 196653, Санкт-Петербург, город Колпино,  Финляндская ул., дом 5, лит. А, комната помещение 9-Н  ОГРН 1187847253813, ИНН: 7817082821, КПП: 781701001  Р/сч. 40702810355000022515  Северо-западный банк ПАО СБЕРБАНК  г. Санкт-Петербург  К/сч. 30101810500000000653  БИК 044030653  тел. 8 (812) 603-70-03  электронная почта: [disp@gk-dom.top](mailto:disp@gk-dom.top)  Генеральный директор ООО «УКДС» -  управляющей компании ООО «ГК Д.О.М. Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Виноградов М.А.  МП | **Собственник**:  № квартиры - \_\_\_, S помещения \_\_\_\_\_ м2  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение:  ФИО, подпись |

**Приложение № 1**

к Договору управления многоквартирным домом

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_года

Состав и характеристика общего имущества МКД

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Характеристика |
| Стены | Кирпичные |
| Балконы, лоджии, крыльца | Полы цементные или плиточные |
| Система холодного водоснабжения | Розлив. Стояки. Разводка в квартирах. |
| Наружная отделка, в том числе фасадов |  |
| Двери | Металлические, пластиковые тамбурные |
| Оборудование систем автоматизации, диспетчеризации (контроля) и связи | Внутридомовые переговорно-замочные устройства (домофоны). |
| Вентиляция |  |
| Перекрытия | Перекрытие монолитное; Перекрытия из сборного железобетонного настила |
| Фундаменты | Ленточный |
| Лестницы | Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите |
| Полы |  |
| Герметизированные стыки |  |
| Система водоотвода |  |
| Система центрального отопления | Центральная |
| Внутренняя отделка |  |
| Оконные проемы |  |
| Покрытие крыш (кровля) |  |
| Система канализации | Централизованная канализация |
| Система газоснабжения | Центральное |
| Крыши | Рулонная |
| Система горячего водоснабжения | Розлив. Стояки. Разводка в квартирах. |
| Система электрооборудования | Вводно-распределительные устройства. Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками. Сеть дежурного освещения мест общего пользования. Светильники с лампами накаливания. Электроустановочные изделия (штепсельные розетки, выключатели и т.п.) |
| Перегородки | Гипсовые, гипсоволокнистые |

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «ГК Д.О.М. Центр»**  Юридический адрес: 196653, Санкт-Петербург, город Колпино,  Финляндская ул., дом 5, лит. А, комната помещение 9-Н  ОГРН 1187847253813, ИНН: 7817082821, КПП: 781701001  Р/сч. 40702810355000022515  Северо-западный банк ПАО СБЕРБАНК  г. Санкт-Петербург  К/сч. 30101810500000000653  БИК 044030653  тел. 8 (812) 603-70-03  электронная почта: [disp@gk-dom.top](mailto:disp@gk-dom.top)  Генеральный директор ООО «УКДС» -  управляющей компании ООО «ГК Д.О.М. Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Виноградов М.А.  МП | **Собственник**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) |
|  |  |

**Приложение № 2**к договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_  
от "\_\_\_ "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Перечень**

**работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества**

**в многоквартирном доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Работа (услуга) | Периодичность |
| 1 | **Услуга по управлению** | 12 мес. |
|  | Организация предоставления коммунальных услуг | 12 мес. |
|  | Услуги по начислению и сбору платежей, работе с неплательщиками | 12 мес. |
|  | Разноска платежных документов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме | 12 мес. |
|  | Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому | 12 мес. |
|  | Определение состава общего имущества МКД | 12 мес. |
|  | Формирование актов обследования технического состояния многоквартирного дома, а также иных документов, содержащих сведения о выявленных дефектах (неисправностях, повреждениях), и при необходимости - получение заключений экспертных организаций | 12 мес. |
|  | Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями | 12 мес. |
|  | Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам | 12 мес. |
|  | Осуществление уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом. | 12 мес. |
|  | Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения. | 12 мес. |
|  | Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов, подтверждающих правильность начисления, или расчетов | 12 мес. |
|  | Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений | 12 мес. |
|  | Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников | 1 раз в год |
|  | Ежегодная подготовка перечня и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора | 1 раз год |
|  | Решение вопросов пользования Общим имуществом | 12 мес. |
|  | Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных | 12 мес. |
|  | Соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Разработка перечня мероприятий по энергосбережению для собственников МКД. | 12 мес. |
|  | [Проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий](file:///D:\consultantplus\::offline:ref=E4D79032E048CF428C1DE7C1116D32D3A5BF24FA9568552F7B7795327C1610FB6363EDC662F99C33JFG9N) | 12 мес. |
|  | Заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров управления | 12 мес. |
|  | Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; | 12 мес. |
|  | Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; участие в проверках контролирущих органов | 12 мес. |
|  | Осуществление взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, контролю устранения ими аварий и повреждений на инженерных сетях | 12 мес. |
|  | Контроль наличие незаконных подключений оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, внесение изменений во внутридомовые инженерные системы. | 12 мес. |
|  | Контроль осуществления незаконных препланировок в помещениях общего пользования МКД а также в жилых и нежилых помещениях. | 12 мес. |
|  | Осуществление не реже 1 раза в 6 месяцев снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета); | 2 раза в год |
|  | Осуществление проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета, а также распределителей в срок, не превышающий 10 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления о необходимости проведения такой проверки в отношении его прибора учета | 12 мес. |
|  | Осуществление снятия показаний индивидуальных приборов учета тепла с периодичностью, предусмотренной техническими зарактеристиками или решениями ОСС. | 12 мес. |
|  | Осуществление по заявлению потребителя ввода в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, | 12 мес. |
|  | Фиксирование количества граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составление акт об установлении количества таких граждан; | 12 мес. |
|  | Составление актов о наличии (отсутствии) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, | 12 мес. |
|  | Составление актов об отказе в допуске к приборам учета потребителями. | 12 мес. |
| 2 | **Содержание общего имущества в МКД** |  |
| 2.1. | **Техические осмотры конструкций и оборудования ОИ** |  |
|  | Техническое обслуживание инженерных сетей, входящих в состав общего имущества МКД | 12 мес. |
|  | Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; | 12 мес. |
|  | Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | 12 мес. |
|  | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | 12 мес. |
|  | Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | 12 мес. |
|  | Контроль работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | 12 мес. |
|  | Контроль состояния и герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов; | 12 мес. |
|  | Контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем; | 12 мес. |
|  | Незамедлительная ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирных домов | 12 мес. |
|  | Осмотр несущих конструкций кровли | 12 мес. |
|  | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | 12 мес. |
|  | При выявлении нарушений на крволе, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | 12 мес. |
|  | Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | 12 мес. |
|  | Техническое обслуживание мягкой кровли | 12 мес. |
|  | Техническое обслуживание ГЩВУ (РУ) | 12 мес. |
|  | Техническое обслуживание электрических сетей и их оборудования на лестничных площадках | 12 мес. |
|  | Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 12 мес. |
|  | Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; | 12 мес. |
|  | Осмотр жилых и нежилых помещений | 12 мес. |
|  | Осомотр мест общего пользования и подвальных помещений | 12 мес. |
|  | Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением нарушений; | 12 мес. |
|  | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | 12 мес. |
|  | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | 12 мес. |
|  | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; | 12 мес. |
|  | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 12 мес. |
|  | Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности стен, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; | 12 мес. |
|  | Выявление повреждений в кладке стен, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; | 12 мес. |
|  | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 12 мес. |
|  | Выявление нарушений условий эксплуатации перекрытий, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 12 мес. |
|  | Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | 12 мес. |
|  | Выявление наличия, характера и величины трещин, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; | 12 мес. |
|  | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | 12 мес. |
|  | При выявлении повреждений и нарушений перекрытий - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | 12 мес. |
|  | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; | 12 мес. |
|  | Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; | 12 мес. |
|  | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях лстниц, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | 12 мес. |
|  | Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; | 12 мес. |
|  | При выявлении повреждений и нарушений на лестничных маршах - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | 12 мес. |
|  | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | 12 мес. |
|  | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; | 12 мес. |
|  | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы), относящихся к общедомовому имуществу; | 12 мес. |
|  | 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, относящихся к общедомовому имуществу; | 12 мес. |
|  | Проверка звукоизоляции и огнезащиты перегородок общедомового имущества; | 12 мес. |
|  | При выявлении повреждений и нарушений перегородок общедомового имущества - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | 12 мес. |
|  | Проверка состояния внутренней отделки общедомового имущества. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | 12 мес. |
|  | При выявлении повреждений и нарушений полов в местах общего пользования - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | 12 мес. |
|  | 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 многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости). | 12 мес. |
| 2.2. | **Трубочистные работы, замеры сопр.изол., поверка манометров, обсл. диспетчерских, вентиляции** |  |
|  | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | 1 раз в три года |
|  | Аварийное обслуживание по устранению засоров дымоходов и вентканалов | 12 мес. |
|  | Проверка дымоходов и вентканалов | 3 раза в год |
|  | Техническое обслуживание оборудования системы принудительной вентиляции | 12 мес. |
|  | Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | 12 мес. |
|  | 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; | 12 мес. |
|  | Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | 12 мес. |
|  | Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты. | 12 мес. |
| 2.3. | **Аварийное обслуживание** |  |
|  | Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. | Круглосуточно |
| 2.4. | **Подготовка дома к сезонной эксплуатации** | 2 раза в год |
|  | Гидравлические испытания системы отопления | 1 раз в год |
|  | Запуск системы отопления | 1 раз в год |
|  | Промывка системы отопления | 1 раз в год |
|  | Техническое обслуживание дренажных насосов, кабелей | 12 мес. |
|  | Техническое обслуживание системы освещения общего имущества | 12 мес. |
|  | Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; | 1 раз в год |
|  | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; | 1 раз в год |
|  | Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | 1 раз в год |
|  | Удаление воздуха из системы отопления; | 1 раз в год |
|  | Ревизия запорной арматуры теплопотребляющей установки или теплового ввода | 2 раза в год |
|  | Изготовление и установка диафрагм и сопел по расчетам, представленным теплоснабжающими организациями, с учетом результатов наладки в прошедшем отопительном сезоне | 1 раз в год |
| 2.5. | **Дератизация, дезинсекция** |  |
|  | Дезинсекция подвалов | По мере необходимости |
|  | Дератизация подвалов и мест общего пользования | По мере необходимости |
| 2.6. | **Мытье фасадов** | По мере необходимости |
| 2.7. | **Очистка кровли от наледи и снега** | По мере необходимости |
|  | Очистка снежных навесов, снега и наледи с козырьков и балконов | По мере необходимости |
| 2.8. | **Уборка л/клеток** |  |
|  | Влажная протирка дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек | 1 раз в год |
|  | Влажная протирка перил лестниц | 2 раза в год |
|  | Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств | 1 раз в год |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа | 2 раза в неделю |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц |
|  | Сухая уборка лестничных площадок и маршей | Ежедневно в рабочие дни |
|  | Мытье окон | 1 раз в год |
|  | Влажная протирка оконных ограждений | 2 раза в год |
|  | Влажная протирка подоконников | 2 раза в год |
|  | Влажная протирка почтовых ящиков | 1 раз в год |
| 3 | **Ремонт ОИ** | **Ремонты** |
|  | **Согласно предложения УО** |  |
| 4 | **Уборка и очистка земельного участка, благоустройство** |  |
|  | **ЗИМА** |  |
|  | Очистка территорий от наледи | 1 раз в три дня |
|  | Посыпка территорий I класса от наледи c предварительной обработкой хлоридами | 1 раз в сутки в дни гололеда |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега с территории I класса с усовершенствованным покрытием | 5 раз в неделю |
|  | Очистка подходов в период снегопада | 2 раза в сутки |
|  | Очистка территорий I класса с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега | 3 раза в неделю |
|  | Погрузка КГО | по графику |
|  | **ЛЕТО** |  |
|  | Выкашивание газонов | 3 раза за сезон |
|  | Очистка железобетонных урн с металлическим вкладышем от мусора | 5 раз в неделю |
|  | Подметание территории с усовершенствованным покрытием I класса | 5 раз в неделю |
|  | Промывка железобетонных урн с металлическим вкладышем вручную | 4 раза за сезон |
|  | Уборка газонов от случайного мусора | 5 раз в неделю |
|  | Погрузка КГО | по графику |
| 5 | **Содержание контейнерных площадок** |  |
|  | Ежедневную уборку контейнерной площадки, а также в случае загрязнения отходами из контейнеров прилегающей к ней территории. | Согласно  графика вывоза ТБО |
|  | Мойка мусоросборников вручную (контейнеры) | 1 раз в неделю |
|  | Мытье и контейнерной площадки вручную в летний период | 1 раз в неделю |
|  | Дезинфекция и дератизация контейнерной площадки | По мере необходимости |
|  | Уборку мусора, просыпавшегося из контейнеров при погрузочно-разгрузочных работах, которая производится незамедлительно работниками организации, осуществляющей вывоз отходов. | Согласно графика вывоза ТБО |
|  | Обновление окраски контейнерной площадки (в том числе ограждений) и окраску установленного на ней оборудования (в случае наличия контейнерной плоащдки в сотаве общедомового оборудования) | По мере необходимости |
| 6 | **Содержание ПЗУ** | 12 мес. |
| 7 | **Техническое обслуживание автоматизированной системы пожаротушения (АППЗ)** | 12 мес. |
|  | Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | 12 мес. |
| 8 | **Эксплуатация общедомовых ПУ электрической энергии** |  |
|  | Обеспечение установки и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д) | По мере необходимости |
|  | Снятие показаний коллективного общедомового прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и занесение полученных показаний в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставление потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечение сохранности информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет | 12 раз в год |
|  | Передача в РСО сведений об объемах потребления электроэнергии | 12 раз в год |
| 9 | **Эксплуатация общедомовых ПУ тепловой энергии** |  |
|  | Обеспечение установки и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой и энергии, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д) | По мере необходимости |
|  | Снятие показаний коллективного общедомового прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и занесение полученных показаний в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставление потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечение сохранности информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет | 12 раз в год |
|  | Передача в РСО сведений об объемах потреблениятепловой энергии и ГВС | 12 раз в год |
| 10 | **Эксплуатация общедомовых ПУ ХВС** |  |
|  | Обеспечение установки и ввод в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д) | По мере необходимости |
|  | Снятие показаний коллективного общедомового прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и занесение полученных показаний в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставление потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечение сохранности информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет | 12 раз в год |
|  | Передача в РСО сведений об объемах потребления ХВС | 12 раз в год |
| 11 | **Содержание систем экстренного оповещения** | 12 мес. |
| 12 | **Содержание, техническое обслуживание и ремонт лифтов** |  |
|  | Страхование лифтов | 1 раз в год |
|  | Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; | 12 мес. |
|  | Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания лифта (лифтов); | 12 мес. |
|  | Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); | 12 мес. |
|  | Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | По мере необходимости |

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «ГК Д.О.М. Центр»**  Юридический адрес: 196653, Санкт-Петербург, г. Колпино, Финляндская ул., дом 5, лит. А, комната помещение 9-Н  ОГРН 1187847253813, ИНН: 7817082821, КПП: 781701001  Р/сч. 40702810355000022515  Северо-западный банк ПАО СБЕРБАНК  г. Санкт-Петербург  К/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653  тел. 8 (812) 603-70-03  электронная почта: [disp@gk-dom.top](mailto:disp@gk-dom.top)  Генеральный директор ООО «УКДС» -  управляющей компании ООО «ГК Д.О.М. Центр»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Виноградов М.А. | **Собственник**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (подпись) |