ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 29 «У»/2020

Адрес многоквартирного жилого дома: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, город Коммунар, массив «Ижора», ул. Ново-Антропшинская, д. 6, к. 1., кв. _____

Ленинградская область
г.Коммунар «_____»_____ 20_____ г.

Общество с ограниченой ответственностью Управляющая компания «Новоантропшино» (ОГРН 1144705000571, Свидетельство о государственной регистрации серии 47 № 003148521, выданное «07» марта 2014 г., зарегистрировано «07» марта 2014 г. ИФНС № 7 по Ленинградской области, ИНН 4705063960, КПП 470501001), лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 014 от 23 марта 2015 года, ***именуемое в дальнейшем «Управляющая организация»,*** в лице Директора Зыченкова Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной

стороны, и ***Гражданин/гражданка*** _____

паспорт серии _____, №_____, выдан_____

код подразделения: _____, дата выдачи: _____, зарегистрированный по адресу: _____

_____

именуемый (-ая) в дальнейшем «***Собственник***», действующий (-ая) от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

Термины и определения

- **Многоквартирный жилой дом —** завершенное строительством и введенное в эксплуатацию здание, расположенное по адресу: **Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, город Коммунар, массив «Ижора», ул. Ново-Антропшинская, дом 6, корпус 1,** состоящее из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и предназначенных для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме.

- **Помещение —** помещение (в том числе квартира, иной объект недвижимости), входящее в состав Многоквартирного дома, принадлежащее Собственнику на праве собственности либо или принятое Собственником по передаточному акту или другому документу о приемке. На момент заключения настоящего Договора под Помещением Собственника понимается (квартира, нежилое помещение, доля в квартире, доля в помещении), общей площадью _____, расположенное в Многоквартирном доме на _____ этаже.

- **Потребитель** — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

- **Собственник** — лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи или лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.

- **Общее имущество Многоквартирного дома** — помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши за исключением расположенных на крышах террас, являющихся частями квартир, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома. Описание Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.

- **Доля Собственника** – доля Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и в других общих расходах, а также количество голосов Собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** — эксплуатация, техническое обслуживание инженерных систем и коммуникационных сетей Общего имущества Многоквартирного дома, выполнения иных работ и услуг, с целью сохранения общего имущества в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность Многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, и в соответствии с иными определенными законодательством требованиями.

- **Индекс КИПЦ** — индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги в группировке классификатора индивидуального потребления по целям, рассчитанный для следующего кода товара (услуги) в группировке КИПЦ — 04.4.4.0.1.1. «Содержание, ремонт жилья для граждан — собственников жилья в результате приватизации, граждан — собственников жилых помещений по иным основаниям, м^2 общей площади». В случае изменения названия либо ликвидации вышеуказанного кода товара (услуги), **Индексом КИПЦ** считать Индекс потребительских цен на услуги по Российской Федерации.

- **Лицевой счет** — счет, на котором фиксируются платежи Собственника за потребленные коммунальные услуги, плата за жилое помещение, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также суммы денежных средств, списанных из поступивших от Собственника платежей в соответствии с настоящим Договором. Лицевой счет имеет индивидуальный номер для каждого Помещения в Многоквартирном доме.

- **Инженерное оборудование** – лифтовое оборудование (при наличии), расположенные в границах Многоквартирного дома коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для предоставления Коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях Многоквартирного дома.

- **Эксплуатационные услуги** - деятельность по техническому обслуживанию инженерного оборудования Многоквартирного дома, а также иные действия (в т.ч. мероприятия по ликвидации аварий), определенные настоящим Договором и приложениями к нему, необходимые для надлежащего функционирования и использования Многоквартирного дома.

- **Коммунальные услуги** - деятельность Управляющей организации по предоставлению Собственнику коммунальных услуг на основании заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора, подача в помещение которых может быть осуществлена с учетом наличия в составе Общего имущества многоквартирного дома соответствующей инженерной инфраструктуры.

- **Текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Многоквартирного дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, лифтов, элементов инженерного оборудования, кровли.

- **Капитальный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – плановый ремонт, проводимый для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, характеристик надежности и безопасности, а также замена (восстановление) соответствующих элементов Общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ограждающих и несущих конструкций Многоквартирного дома, лифтов, кровли и другого оборудования).

- **Аварийный ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества Многоквартирного дома, вызванных аварийным случаем и оформленных соответствующим актом.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и, в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме, комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и (или) работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениям в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности (в том числе осуществление Текущего, и если применимо, Капитального и Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома).

1.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указан в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Взаимоотношения Сторон

2.1. Право собственности на Помещение.

2.1.1. Право собственности на Помещение возникает у Собственника с момента государственной регистрации права на основании договора, в силу закона, на основании судебного решения, вступившего в законную силу.

2.1.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Собственника в силу закона возникает право общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома соответственно Доле Собственника.

2.1.3. С момента передачи Помещения Собственнику по передаточному акту или иному документу о передаче (включая односторонний акт о передаче), Собственник вправе производить в Помещении ремонтные и отделочные работы, подключиться к инженерным сетям Общего имущества, пользоваться инфраструктурой Многоквартирного дома, соблюдая при этом условия настоящего Договора, правила проведения ремонтных работ, проезда и стоянки (парковки) транспорта на придомовой территории многоквартирного дома.

2.1.4. С даты, когда Помещение считается переданным Собственнику, даты государственной регистрации права на Помещение или даты заключения Договора (в дату, которая наступит ранее) у Собственника возникает обязанность соблюдения Правил и оплаты Платы за услуги в соответствии с настоящим Договором.

2.2. Оказание услуг (выполнение работ) по данному Договору осуществляется Управляющей организацией с момента её выбора в установленном действующим законодательством порядке, если иное решение не принято на общем собрании Собственников Многоквартирного дома.

2.3. Неиспользование Собственником, и иными лицами Помещения, либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Многоквартирного дома, а также, не проживание Собственника в принадлежащей ему жилом помещении, не является основанием для освобождения Собственника от обязанности своевременно вносить плату за Работы и Услуги, определенные настоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Сдача-приемка выполненных Управляющей организацией работ и услуг производится без подготовки и подписания Собственниками помещения (представителями Собственников помещений) Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты являются соответствующие платежные документы.

2.5. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе
— обеспечивать Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников помещений Многоквартирного дома;

— предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

— оказывать услуги управления Многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010г.

3.1.5. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.6. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.7. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках или иным возможным образом платежные документы (квитанции) для оплаты услуг Управляющей организации и задолженности по оплате данных услуг, не **позднее 8-го (восьмого)** числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. На основании письменной заявки Собственника в течение 1 (одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта о нанесении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

3.1.9. По итогам завершения календарного года срока управления Многоквартирным домом, предоставлять отчет о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.1.10. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем размещения соответствующего объявления на доске объявлений на территории жилого комплекса.

3.2. **Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения правил проживания, проведения ремонтных работ, проезда и парковки транспорта на придомовой территории многоквартирного дома, определенных Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.

3.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом.

3.2.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.5. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров;

3.2.6. После предварительного уведомления Собственника в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме, приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.2.7. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.2.8. Предъявлять к Собственнику исковые требования о погашении задолженности перед Управляющей организацией по оплате Платы за Работы и Услуги по настоящему Договору, и иные требования.

3.2.9. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, не указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – «**Дополнительные услуги**»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.2.10. По письменной заявке Собственника осуществлять контроль за ремонтными работами, связанными с переустройством и (или) перепланировкой принадлежащего Собственнику Помещения на протяжении всего срока производства работ с взиманием с Собственника стоимости таких работ (услуг).

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

3.2.12. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Многоквартирного дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.13. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.) путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, на интернет сайте Управляющей организации либо иным допустимым способом.

3.2.14. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.15. Принимать участие в установке (замене) в Помещениях индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.2.16. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающими в его Помещении лицами Правил (Приложения № 4 и № 5 к настоящему Договору), а также составлять акты выявленных нарушений совместно с лицами, подтверждающими факт нарушения Собственником и/или проживающими в его Помещении лицами указанных Правил.

3.2.17. Требовать с Собственника оплаты штрафов за допущенные Собственником и/или проживающими в его Помещении лицами нарушения Правил (Приложения № 4 и № 5 к настоящему Договору).

3.2.18. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.19. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности Собственника

4.1. **Собственник имеет право:**

4.1.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.1.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.

4.1.5. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

4.1.6. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.7. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчет об исполнении Договора Управляющей организацией, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом. Структура работ (услуг) по управлению многоквартирным домом Управляющей организацией перед собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление многоквартирным домом не подтверждается.

4.2. **Собственник обязан:**

4.2.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.

4.2.2. С даты, когда Помещение считается принятым от застройщика, вносить Плату за Услуги, а также возмещать расходы Управляющей организации, необходимые для производства Аварийного ремонта Общего имущества Многоквартирного дома с учетом установленной Доли Собственника.

4.2.3. Своевременно, **не позднее 15-го числа месяца**, следующего за расчетным, вносить Плату за Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;
- не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- не осуществлять демонтаж пожарных извещателей, установленных в жилом помещении Собственника;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;
- за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;
- не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

4.2.5. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

4.2.6. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

4.2.7. Не реже одного раза в три месяца обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования, для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время.

Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. В случае если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта недопуска в Помещение Управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2.8. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Многоквартирного дома. Бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

4.2.9. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- о смене нанимателя или арендатора Помещения; об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.2.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.11. В сроки, установленные Договором, а именно **не позднее 20-го числа** каждого месяца, предоставлять Управляющей организации показания приборов учета за отчетный месяц.

4.2.12. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Управляющей организации оплатить Управляющей организации штрафы за неисполнение договорных обязательств Собственником по настоящему Договору.

5. Цена Договора. Плата за Услуги

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома, а также возмещения затрат Управляющей организации по оплате потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг, и Коммунальных услуг для содержания Общего имущества Многоквартирного дома, которая подлежит внесению в пользу Управляющей организации с момента, определенного Договором (далее – «**Плата за Услуги**»).

5.2. Размер платы за Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно Доле Собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

5.3. Управляющая организация в текущем году вправе выступить инициатором общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома с предложением по изменению размера платы за Содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг, указанных в приложении №1 к настоящему Договору. В случае отсутствия необходимого кворума для принятия решения или не принятия решения (при наличии кворума) общим собранием собственников по вышеуказанному вопросу, размер платы за содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома по всем видам работ и услуг подлежит индексации на **Индекс КИПЦ**, рассчитанный на декабрь предыдущего (предшествующего текущему) года в процентах к соответствующему периоду года, предшествующего предыдущему, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Индексация размера платы за содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг, указанных в приложении №1 к настоящему Договору применяется, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем оформления протокола общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

5.4. Управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера платы за Содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты предоставления платежных документов («Счёта»), на основании которых будет вноситься плата за соответствующие услуги и работы в ином размере.

5.5. Одностороннее уменьшение размера платы за Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений не допускается и является для Управляющей организации основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

5.6. Размер платы за Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

5.7. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору включает в себя:

- Плату за Содержание и текущий ремонт Общего имущества Многоквартирного дома;
- Плату за управление Многоквартирным домом.
- Плату за дополнительные работы (услуги), указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.

5.8. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

5.9. Плата за работы (услуги) по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно на основании платежного документа, направленным Управляющей организацией.

5.10. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.
5.11. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.
5.12. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг.
5.13. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно **до 15-го числа месяца**, следующего за отчетным (далее — «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
5.14. Стороны договорились о том, что если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты (далее «Срок просрочки оплаты»).
5.15. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
5.16. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.
5.17. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

6. Ответственность Сторон Договора

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
6.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
6.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
6.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
6.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
6.2.4. Ответственность за действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.
6.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Собственник вправе потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
6.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
6.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
6.6. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.
6.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством.
6.8. Если повреждение Общего имущества Многоквартирного дома (в т. ч засор канализационных труб), повлекшее за собой причинение вреда личному имуществу Собственника/Собственников и/или проживающих лиц в его Помещении, произошло не по вине Управляющей организации, а в результате действия (бездействия) неустановленных лиц, собственники помещений Многоквартирного дома несут солидарную ответственность по возмещению убытков и расходов, понесенных Управляющей организацией.
6.9. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

7. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственника (Потребителя)

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все предупреждения (уведомления) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:

а) путем направления Собственнику Помещения (Потребителю) заказного письма с уведомлением по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;
б) путем направления Собственнику Помещения (Потребителю) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
в) посредством направления телеграммы Собственнику Помещения (Потребителю) по адресу, принадлежащему ему Помещения в данном многоквартирном доме.
г) путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления).
д) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника Помещения (Потребителя), телефонного звонка с записью разговора или сообщения электронной почты.

7.2. Дата, с которой Собственник (Потребитель) считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня доставки Собственнику (Потребителю) предупреждения указанного (уведомления).
7.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).
7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также представить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
8.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.
8.3. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке по истечении 30 (тридцати) дней после направления уведомления способом, указанном в п.7.1 настоящего Договора, уведомления Собственникам Помещений.
8.4. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.
9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться выполнения обязательств по настоящему Договору, при этом ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения возможных убытков.
9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению её обязательств по договору.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его заключения и действует один год. Руководствуясь ст. 425 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что действие Договора распространяется на фактические отношения по управлению Многоквартирным домом, возникшие с даты, когда Помещение считается переданным Собственнику.
10.2. По окончании установленного пунктом 10.1. настоящего Договора срока его действия, и при условии неполучения Управляющей организацией от Собственника уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор является офертой и признается заключенным в момент получения Управляющей организацией, направившей оферту, ее акцепта. Акцептом Собственника считается: подписание договора или совершение конклюдентных действий в отношении Управляющей организации (оплаты счета за оказанные услуги по настоящему договору, выставленного Управляющей организацией).
11.2. С момента заключения договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.
11.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
11.4. Заключением настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за

жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11.5. Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие заключение и исполнение Договора.

11.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один — для Собственника, второй — для Управляющей организации.

11.7. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 — Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (расчёт тарифа на содержание текущий ремонт).
- Приложение № 2 — Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.
- Приложение № 3— Состав Общего имущества Многоквартирного дома.
- Приложение № 4 — Правила пожарной безопасности в жилом многоквартирном доме.
- Приложение № 5 — Правила пользования электрооборудованием, системой вентиляции, внутренним водопроводом и канализацией в жилом многоквартирном доме.
- Приложение № 6 — Правила подачи показаний приборов учета и оплаты жилищно-коммунальных услуг.

11.8. Стороны договорились о возможности подписания данного договора с помощью факсимиле.

12. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

ООО Управляющая компания «Новоантропшино»

Юридический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, Ленинградское шоссе, д. 25а
Фактический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, Ленинградское шоссе, д. 25а
Расчетный счет 40702810855400000802
Корреспондентский счёт 30101810500000000653
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк
т. (812) 329-67-02
e-mail novoantro@mail.ru
e-mail для передачи показаний индивидуальных приборов учёта: ipu@novoantropshino.ru
Официальный сайт: www.novoantropshino.ru

Директор: А.С. Быченков

Собственник:

_____

_____
(ФИО полностью)

Паспорт: серия: _____ № _____

Выдан: _____

_____

_____ код подразделения: _____

зарегистрированный по адресу: _____

_____

_____

_____

Телефон(ы) _____

_____

Эл. почта: _____

_____/_____/
подпись *ФИО*

Приложение № 1
к договору управления № 29 «У»/2020

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Коммунарское городское поселение, город Коммунар, массив «Ижора», ул. Ново-Антропшинская, дом 6, корпус 1

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	Содержание общего имущества жилого дома и тех. обслуживание общих коммуникаций	постоянно	6,73
2	Уборка лестничных клеток и санитарное обслуживание	в соответствие с графиком	6,11
3	Содержание придомовой территории	постоянно	4,28
4	Текущий ремонт жилья	постоянно	2,65
5	Услуги по управлению	постоянно	2,75
6	Услуги паспортной службы и РКО (расчетно-кассового обслуживания)	в соответствие с графиком	1,12
7	Эксплуатация приборов учета и обслуживание АИТП	постоянно	2,57
8	Аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно	1,76
9	Осмотры	постоянно	0,66
	Итого плата за содержание и ремонт помещения:		**28,63**

Управляющая организация:

Директор: А.С. Зыченков

Собственник:

_____/_____/
подпись *ФИО*

Приложение № 2
к договору управления № 29 «У»/2020

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
между общим имуществом многоквартирного дома
и помещением Собственника

1. **По строительным конструкциям** — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение — обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции - Управляющая организация.
2. **По системе электроснабжения** — точкой подключения в электрощите считать вводной квартирный автомат, расположенный в распределительном этажном щите на лестничной клетке. Магистральную разводку до точки подключения обслуживает Управляющая организация. Отходящие концы кабельной линии от вводного квартирного автомата на квартиру и всё последующее электрооборудование (автоматы в электрощите, прибор учета электроэнергии, розетки, выключатели и прочее), расположенное после этих точек - обслуживает Собственник.
3. **По системе горячего и холодного водоснабжения** — точка первого резьбового соединения от общедомового стояка водоснабжения. Общедомовой стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть (разводка по квартире от общедомового стояка) — обслуживает Собственник.
4. **По системе водоотведения** — точкой присоединения считать тройник отвода от транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения — обслуживает Собственник.
5. **По системе теплоснабжения** — точка первого резьбового (сварного) соединения на участке от общедомового стояка отопления до отопительного прибора. Участок от общедомового стояка отопления до точки соединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть — обслуживает Собственник.
6. **По системе переговорно-замочного устройства (при наличии)** — точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном щите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном щите обслуживает Управляющая организация, остальное — Собственник.

Управляющая организация:

Директор: А.С. Зыченков

Собственник:

_____/_____/
подпись *ФИО*

Приложение № 3
к договору управления № 29 «У»/2020

Состав общего имущества Многоквартирного дома

Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки:
Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район,
Коммунарское городское поселение, город Коммунар,
массив «Ижора», ул. Ново-Антропшинская, дом 6, корпус 1,

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	**Монолитный железобетон**	**хорошее**
2. Наружные и внутренние капитальные стены	**Внутренние — монолитный железобетон; Наружные — газобетон, минераловатные плиты, декоративная штукатурка.**	**хорошее**
3. Перегородки	**Пазогребневые**	**хорошее**
4. Перекрытия	**Монолитный железобетон**	**хорошее**
чердачные		
междуэтажные	**Монолитный железобетон**	**хорошее**
подвальные	**Монолитный железобетон**	**хорошее**
(другое)		
5. Кровля	**плоская рулонная из наплавляемых материалов**	**хорошее**
6. Полы	**бетонная подготовка**	**хорошее**
7. Проемы	**стеклопакеты**	**хорошее**
окна		
двери	**Металлические и металлопластиковые**	**хорошее**
(другое)	-	
8. Отделка	**покраска**	**хорошее**
внутренняя		
наружная	**декоративная штукатурка**	**хорошее**
(другое)	-	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	**нет**	**хорошее**
электроплиты	**нет**	**хорошее**
телефонные сети и оборудование	**да**	**хорошее**
сети проводного радиовещания	**нет**	**хорошее**
сигнализация	**нет**	**хорошее**
мусоропровод	**нет**	-
лифт	**нет**	**хорошее**
вентиляция	**да**	**хорошее**
(другое)	-	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	**да**	**хорошее**
холодное водоснабжение	**да**	**хорошее**
горячее водоснабжение	**да**	**хорошее**
водоотведение	**да**	**хорошее**
газоснабжение	**нет**	-
отопление (от внешних котельных)	**да**	**хорошее**
отопление (от домовой котельной) печи	**нет**	-
калориферы	**нет**	-
АГВ	**нет**	-
(другое)	-	-
11. Крыльца	**мет. каркас, ж/б ступени**	**хорошее**

Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): -
Серия, тип постройки: индивидуальный проект
Год постройки: **2020**
Степень износа по данным государственного технического учета: -
Степень фактического износа: -
Год последнего капитального ремонта: -
Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -
Количество этажей: **3**
Наличие подвала: **да**
Наличие цокольного этажа: **нет**
Наличие мансарды: **нет**
Наличие мезонина: **нет**
Количество квартир: **71**
Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: **0**
Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: **нет**
Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): **нет**
Строительный объем: **12 014 м3**
Площадь:
- общая многоквартирного дома: **3 270,7 м2**
- жилых помещений (общая площадь квартир за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): **2 296,7 м2**
- нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): —
- помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **359,9 м2**
Количество лестниц: **2**
Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): **340,4 м2**
Уборочная площадь общих коридоров: в составе уборочной площади лестниц:
Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): **19,5 м2**
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: —
Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): **47:24:0104001:613**

Управляющая организация:

Директор: А.С. Зыченков

Собственник:

_____/_____/
подпись *ФИО*

Приложение № 4
к договору управления № 29 «У»/2020

Правила пожарной безопасности жилого многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Правила пожарной безопасности для жилых домов (далее — Правила) устанавливают основные требования пожарной безопасности для жилых домов, а также зданий, сооружений и помещений, и иных объектов, предназначенных для обслуживания жилищного фонда и являются обязательными для исполнения их собственниками имущества, лицами, полномочными владеть или распоряжаться имуществом, лицами, в установленном порядке назначенными ответственными за обеспечение пожарной безопасности, квартиросъемщиками, арендаторами и должностными лицами.
1.2. Собственники имущества, квартиросъемщики или арендаторы обязаны обеспечивать своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору и иных уполномоченных лиц.
1.3. Наниматели и собственники жилых и нежилых помещений обязаны:
1.3.1. Соблюдать в зданиях и помещениях установленный настоящими правилами противопожарный режим.
1.3.2. Содержать в исправном состоянии электропроводку, газовые приборы и приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации.
1.3.3. Не допускать игр детей с огнем, а также самостоятельное использование ими пиротехнических изделий.

2. Содержание территории

2.1. На территории жилых домов запрещается:
проводить мойку и ремонт автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, устраивать свалки горючих отходов, разведение костров, сжигание отходов и тары, хранение тары с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также баллонов со сжатыми и сжиженными газами.
2.2. Не допускать хранения автотранспорта и иных средств передвижения на дворовых и внутриквартальных территориях вне отведенных для них местах, своевременно производить уборку этих мест;
2.3. Не допускается использовать противопожарные разрывы между зданиями под складирование, материалов, оборудования, для стоянки транспорта и строительства (установки) зданий и сооружений;
2.4. Дороги, подъезды, проезды и проходы к зданиям, подступы к стационарным пожарным лестницам должны быть всегда свободными;

3. Содержание нежилых этажей и помещений

3.1. При эксплуатации эвакуационных путей и выходов должно быть обеспечено соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности.
3.2. Двери на путях эвакуации должны открываться свободно и по направлению выхода из здания, за исключением дверей, открывание которых не нормируется требованиями нормативных документов по пожарной безопасности. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать людям, находящимся внутри здания (сооружения) возможность свободного их открывания изнутри без ключа.
3.3. Установку вторых входных дверей в квартиры в толще стены допускается производить в случае, если не уменьшается расчетная ширина лестничной площадки и не перекрывается выход из соседних квартир.
3.4. В нежилых этажах и помещениях запрещается:
3.4.1. снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации, а также фиксировать их в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре);
3.4.2. снимать доводчики или другие устройства закрывания дверей, доводчики должны быть отрегулированы и обеспечивать надежное закрытие дверей;
3.4.3. производить перепланировку объемно-планировочных решений эвакуационных путей и выходов, в результате которой ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим средствам пожарной безопасности;
3.4.4. использовать чердаки, подвалы, цокольные и технические этажи, вентиляционные камеры, балконы, лоджии и другие технические помещения для организации производственных участков, а также хранения легковоспламеняющихся жидкостей (далее — ЛВЖ), горючих жидкостей (далее — ГЖ), баллонов, в том числе запасных, с горючими газами, продукции, оборудования, мебели и других предметов;
3.4.5. загромождать проходы, выходы, коридоры, тамбуры, лестничные клетки, двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы мебелью, шкафами, оборудованием и различными материалами, а также забивать двери эвакуационных выходов, закрывать или заваривать люки на балконах и лоджиях и убирать предусмотренную проектом лестницу (для эвакуационного перехода) установленную на балконах и лоджиях;
3.4.6. применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации;
3.4.7. проводить уборку помещений с применением ЛВЖ и ГЖ, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
3.4.8. оставлять в ночное время неосвещенными лестничные клетки, коридоры общего пользования;
3.4.9. оставлять открытыми шкафы с электрощитками и электроизмерительными приборами;
3.4.10. устраивать в лестничных клетках и коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами, на лестничных площадках, в цокольном или подвальном этажах вещи, мебель, домашнюю утварь и т.п.
3.4.11. курить и пользоваться открытым огнем в местах общего пользования;
3.4.12. пользоваться газовыми плитами, примусами, керосиновыми и электробытовыми приборами на площадках лестниц и в коридорах общего пользования.

4. Требования пожарной безопасности к содержанию жилых помещений

4.1. В квартирах жилых домов запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы. Запрещается изменять

функциональное назначение квартир, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования и при условии перевода жилого фонда в нежилой.
4.2. При новом строительстве, реконструкции, ремонте, покупке квартир, а также при обмене жилой площади жильцам рекомендуется оборудовать квартиры автономными пожарными извещателями.
5. Порядок действий при пожаре:
5.2. В случае возникновения пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т. п.) каждый гражданин обязан:
5.2.1. немедленно сообщить об этом по телефону “01” или "101" в МЧС и пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию) и поставить в известность управляющую организацию по телефону аварийно-диспетчерской службы;
5.2.2. принять по возможности меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей.
5.2.3. организовать встречу подразделений пожарной охраны и оказать помощь в выборе кратчайшего пути для подъезда к очагу пожара;
5.2.4. в случае угрозы жизни людей немедленно организовать их спасание, используя для этого имеющиеся силы и средства;
5.2.5. при необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений здания.

Приложение № 6
к договору управления № 29 «У»/2020

Правила подачи показаний индивидуальных приборов учета и оплаты жилищно-коммунальных услуг

1. Показания индивидуальных приборов учета подаются в управляющую организацию ежемесячно (вне зависимости от проживания) **не позднее 20-го** числа.

2. Показания, поданные после 20-го числа, к учету не принимаются.

3. Начисления производятся в соответствии с действующим законодательством.

4. Форма квитка для подачи показаний:

ПРИМЕР

г. Коммунар, Ново-Антропшинская, дом 6 корпус 1 Квартира № 0 Иванов Иван Иванович			
ХВС (холодная вода)	**ГВС (горячая вода)**	**Электроэнергия**	
		День **(под цифрой «1»)**	**Ночь** **(под цифрой «2»)**
00023, ~~123~~ (целое число, черные цифры)	**00023,** ~~123~~ (целое число, черные цифры)	**0000154.**~~5~~ (целое число до точки)	**0000023.**~~1~~ (целое число до точки)
Дата подачи:	Подпись:		

5. В квиток вписываются реальные показания прибора учета. Только целые числа, без показаний после запятой. Округление производить в сторону увеличения. Разницу показаний рассчитывает бухгалтерия.

6. Показания передаются в управляющую организацию следующими способами:

1. Через почтовый ящик, находящийся в подъезде на первом этаже с надписью «Для показаний счетчиков»;
2. Через интернет на электронную почту: ipu@novoantropshino.ru с пометкой адреса МКД
3. Через официальный сайт www.novoantropshino.ru

7. Управляющая организация выставляет квитанцию на оплату ЖКУ, предусмотренным в Договоре способом, не позднее 8-го числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

8. Собственник обязан оплатить выставленную квитанцию за ЖКУ не позднее 15-го числа месяца следующего за расчетным.

9. Собственник ежемесячно контролирует (сверяет) сданные показания с начислениями в квитанции и своевременно сообщает бухгалтеру об ошибках в начислениях.

Управляющая организация:

Директор А.С. Зыченков

Собственник:

_____/_____/
подпись *ФИО*

Приложение № 5
к договору управления № 29 «У»/2020

Правила пользования электрооборудованием в помещениях жилого многоквартирного дома

— Устройство защиты от коротких замыканий в квартирной электропроводке должно быть в исправном состоянии. Замена предохранителей самодельными проводниками, категорически запрещена. Изоляция электропроводки, электроприборов, предохранительных щитков, электроустановочных устройств, шнуров к радио- и видеоаппаратуре также должна быть исправной. Ее состояние необходимо периодически проверять и своевременно ремонтировать.

— Не допускается подвешивание электропроводки на гвоздях, металлических и деревянных предметах; перекручивание проводов; закладывание проводов и шнуров за батареи отопления, водопроводные и газовые трубы; подвешивание на электропроводку каких-либо предметов; вытягивание вилки из розетки за шнур, побелка и окрашивание проводов.

— Вбивать гвозди, дюбеля, костыли, пробивать отверстия и борозды в квартирах со скрытой проводкой под штукатуркой можно только после определения места прокладки электропроводки специальными приборами.

— Очистку ламп и осветительной арматуры от загрязнения и пыли нужно проводить при отключенном выключателе сухой тряпкой, стоя на изолирующей диэлектрической подставке.

— Ремонт электроприборов и аппаратуры, электроустановочных устройств можно проводить, лишь отключив их от электросети, а ремонт электропроводки — вывернув пробки (предохранители) или отключив автоматические выключатели.

— При включении светильников, работе с переносным электроинструментом нельзя одновременно касаться батарей отопления, водопроводных труб и других заземленных конструкций. В ванных комнатах, туалетах и других сырых помещениях не допускается установка выключателей, розеток, пользование включенными в сеть электронагревательными приборами, переносными светильниками, стиральными машинами, не имеющими специальной защиты.

— Опасность поражения электротоком может возникнуть при пользовании электроприборами с нарушенной изоляцией, электроплитками с открытой спиралью, самодельными печами, электронагревателями, а также при заполнении водой электрочайников и самоваров, включенных в электросеть, при использовании оголенных концов проводки без штепсельной вилки

Правила пользования системой вентиляции с естественным побуждением в помещениях жилого многоквартирного дома

— Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжные отверстия каналов должны предусматриваться на кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах. Устройство вентиляционной системы должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

(п. 4.7. «Требования к отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений» СанПиН 2.1.2.2645-10).

— Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья не допускается (п. 4.7.8. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

— Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2-3 см) в нижней части дверей (п. 5.8.8. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Правила пользования внутренним водопроводом и канализацией в помещениях жилого многоквартирного дома

— Необходимо соблюдать следующие правила пользования водопроводом и канализацией в помещениях:

- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

(п. 5.8.7. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»).

Управляющая организация:

Директор: А.С. Зыченков

Собственник:

_____/_____/
подпись *ФИО*