

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 73 «У»/2023

Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Муринское городское поселение, город Мурино, Графская улица, д. 2, кв. № _____

Ленинградская область
г. Коммунар

« _____ » _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Новоантропшино» (ОГРН 1144705000571), лицензия на осуществление предпринимательской 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

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 дом** — завершённое строительством и введённое в эксплуатацию здание, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, город Мурино, Графская улица, д. 2, 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 жилом 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 _____ кв.м., расположенное в Многоквартирном доме на _____ этаже.
- **Собственник** — лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство Многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, или лицо, о котором внесена запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с момента внесения указанной записи, либо лицо, приобретшее право собственности на помещение в порядке наследования, на основании договора купли-продажи, вступившего в силу судебного решения и на иных законных основаниях.
- **Потребитель** — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в Многоквартирном доме и потребляющее коммунальные услуги.
- **Общее имущество Многоквартирного дома** — помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).
Иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места.
Крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, и расположенные на указанном земельном участке объекты.
Состав Общего имущества Многоквартирного дома приводится в Приложении № 3 к Договору.
- **Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома** — эксплуатация, техническое обслуживание, ремонт, санитарная уборка Общего имущества Многоквартирного дома, а также выполнение 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.
- **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.
- **КРСОИ** — размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание помещения в Многоквартирном доме на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме и за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- **Плата за Содержание Помещения** — сумма платы за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, платы за Содержание и ремонт Общего имущества Многоквартирного дома и стоимости КРСОИ.
- **ИПЦ** — индекс потребительских цен в Российской Федерации на товары и услуги, рассчитанный в соответствии с официальной статистической методологией наблюдения за потребительскими ценами на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен, утвержденной действующим законодательством Российской Федерации. В случае ликвидации вышеуказанного индекса, **ИПЦ** считать Ключевую ставку Центрального Банка России.
- **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.

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 Помещениями в таком доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по управлению и содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению Общего собрания Собственников Многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. 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.

2.1.2. 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.

2.1.3. 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.

2.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.5. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения соответствующего объявления на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.6. 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.

2.1.7. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее **8-го (восьмого) числа** каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.7.1. Управляющая организация обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

— посредством размещения в абонентском почтовом шкафу соответствующего Помещения, установленном в подъезде Многоквартирного дома;

— путем размещения в электронной форме в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»).

2.1.8. По заявке Собственника, зафиксированной аварийно-диспетчерской службой Управляющей организации, принимать участие в вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) прибора учета Коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета.

2.1.9. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.2.9. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента её получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.1.10. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома. 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.

2.1.11. Форма письменного отчета о выполнении договора содержится в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.1.12. 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 информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. 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, регулиующими жилищные правоотношения.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией ей 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.

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

2.2.4. 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.

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

2.2.6. 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.

2.2.7. 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.

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

2.2.9. 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. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты.

2.2.10. В случае невыполнения Собственником условий п. 2.2.9 настоящего Договора 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.

2.2.11. 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, а также способами, указанными в п. 9.1. настоящего Договора.

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

2.2.13. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых и нежилых помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявившими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

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

2.2.15. После предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в порядке, определенном Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в Многоквартирных домах и жилых домов».

2.2.16. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник имеет право:

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

3.1.2. 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, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

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

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

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

3.2. Собственник обязан:

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

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

3.2.3. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке, и при условии согласования проекта переустройства и (или) перепланировки с необходимыми органами и организациями, с обязательным предоставлением копии проекта переустройства и (или) перепланировки в Управляющую организацию в течение 14 календарных дней с момента получения разрешения;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) 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;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

д) не осуществлять демонтаж пожарных извещателей, установленных в жилом помещении Собственника;

е) 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;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;

з) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

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

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов;

н) не производить установок на фасадах Многоквартирного дома кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома, если иное решение не принято Общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2.4. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора, если иное решение не принято Общим собранием Собственников помещений Многоквартирного дома. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выдаваемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

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

3.2.6. Содержать в чистоте и порядке и бережно относиться к Общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

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

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

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

3.2.9. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.2.10. При выявлении неисправности индивидуального прибора учета, произвести замену прибора учета на аналогичный в течение одного календарного месяца.

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

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере Платы за услуги, работы по управлению и за содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг и потребленных Собственником и проживающими с ним лицами Коммунальных услуг (далее – «Плата за Помещение»).

4.2. Стоимость Коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за Коммунальные услуги, перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

4.3. Размер Платы за услуги, работы по управлению и за содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг согласован Сторонами в Приложениях №1 к настоящему Договору.

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

4.5. Плата за Помещение вносится Собственником ежемесячно **до 15-го числа месяца**, следующего за расчетным, в соответствии с платежным документом (квитанцией) 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.

4.6. 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 начинается срок просрочки оплаты.

4.7. Задолженность по иным работам и услугам, не поименованным в п. 4.6 настоящего Договора, но указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.6 Договора.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. Управляющая организация в текущем году вправе выступить инициатором общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома с предложением по изменению размера Платы за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом и платы за Содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг на текущий год (Приложение №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 услуги, работы по управлению и за содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг подлежит индексации на ИПЦ, рассчитанный на месяц, предшествующий месяцу начала проведения общего собрания в текущем году в процентах к соответствующему периоду года, предшествующего текущему, определенному и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Индексация размера Платы за услуги, работы по управлению и за содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг на текущий год (Приложение №1 к настоящему Договору) применяется, начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем оформления протокола общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

4.11. В случае, предусмотренном п. 4.10. настоящего Договора, управляющая организация обязана информировать Собственника об изменении размера Платы за услуги, работы по управлению и за содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты предоставления платежных документов (Квитанций), на основании которых будет вноситься плата за соответствующие услуги и работы в ином размере.

4.12. В случае, предусмотренном п. 4.10. настоящего Договора, управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в Перечне услуг и работ по управлению и за содержание и ремонт Общего имущества по всем видам работ и услуг (Приложение №1), за исключением КРСОИ, таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило ИПЦ.

4.13. В случае, если форма и содержание платежного документа не установлена действующим законодательством, форма и содержание платежного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией.

4.14. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.15. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств в адрес Управляющей организации возлагается на Собственника.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

— по работам (услугам), связанным с содержанием Общего имущества Многоквартирного дома — календарный месяц;

— по работам (услугам), связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома — квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.5.1 настоящего Договора осуществляется:

— путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

— путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае, если в срок, указанный в п. 5.5 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

6. Предоставление доступа в Помещение

6.1. Собственник обязан:

6.1.1. Не чаще одного раза в три месяца обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для проверки показаний и состояния индивидуальных приборов учёта Коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время. Порядок уведомления Собственника регулируется действующим Жилищным законодательством.

6.1.2. Не чаще одного раза в месяц обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для проверки технического и санитарного состояния Общего имущества Многоквартирного дома и для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ.

6.1.3. Незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе Многоквартирного дома, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.2. В случае, указанном в п.п. 6.1.2 настоящего пункта, Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения. Управляющая организация направляет Собственнику не позднее 1-х суток до даты проведения проверки способом, предусмотренным подпунктом 9.1 части 9 настоящего Договора, извещение о предполагаемых дате и времени проведения проверки, о необходимости допуска в указанное время представителя Управляющей организации с обязательным разъяснением последствий бездействия Собственника или его отказа в допуске представителей Управляющей организации к Общему имуществу Многоквартирного дома, расположенному в помещении Собственника.

6.3. 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 1 дня с момента направления ему уведомления.

6.4. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника или к Общему имуществу Многоквартирного дома, расположенному в Помещении собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение или Предписание об обеспечении доступа к общему имуществу, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.5. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность 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.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

7.2. Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и связанные с:

— расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;

— подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;

— приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;

— ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;

— иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке, включаются:

анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.), паспортные данные, адрес регистрации, адрес места жительства, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих, размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности), иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

7.4. Собственник помещений дает управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

7.5. При обработке персональных данных собственников в целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется соблюдать конфиденциальность и обеспечивать безопасность персональных данных Собственника.

7.6. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

7.7. Образец Положения об обработке и защите персональных данных собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах размещен управляющей организацией по адресу www.novoantropshino.ru.

8. Ответственность Сторон Договора

- 8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
- 8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
- 8.2.2. 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;
- 8.2.3. 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.
- 8.2.4. 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.
- 8.3. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Собственник потребовать от Управляющей организации выплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с действующим законодательством и Договором.
- 8.4. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном законодательством.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.

9. Порядок уведомления Управляющей организацией Собственника (Потребителя)

- 9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все предупреждения (уведомления) в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией:
- а) путем вручения Собственнику (Потребителю) документа под расписку;
- б) путем направления Собственнику (Потребителю) почтового отправления с уведомлением по адресу нахождения, принадлежащего ему Помещения в Многоквартирном доме;
- в) путем направления Собственнику (Потребителю) сообщения через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;
- г) путем отправки Собственнику (Потребителю) сообщения электронной почты;
- д) посредством направления телеграммы Собственнику (Потребителю) по адресу, принадлежащему ему Помещения в данном Многоквартирном доме;
- е) путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- ж) посредством смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование Собственника (Потребителя);
- з) с помощью телефонного звонка с записью разговора;
- и) передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.
- 9.2. Дата, с которой Собственник (Потребитель) считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня доставки Собственнику (Потребителю) предупреждения указанного (уведомления).
- 9.3. Доставкой почтового отправления, уведомления о вручении и извещения является производственная операция, заключающаяся в перемещении почтового отправления, уведомления о вручении, извещения о регистрируемом почтовом отправлении из объекта почтовой связи места назначения в ячейку абонентского почтового шкафа, в почтовый абонентский ящик адресата или по указанному адресу, через почтовые шкафы опорных пунктов для вручения.
- 9.4. 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).
- 9.5. 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.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

- 10.1. Юридически значимые сообщения, связанные с возникновением, изменением или прекращением обязательств, основанных на настоящем договоре управления, направляются управляющей организацией собственнику помещения в Многоквартирном доме исключительно по почтовому адресу принадлежащего собственнику помещения в Многоквартирном доме.
- 10.2. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.3. 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.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

- 11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению её обязательств по договору.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его заключения и действует пять лет. 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.

12.2. По окончании установленного пунктом 12.1. настоящего Договора срока его действия, и при условии неполучения Управляющей организацией от Собственников уведомления об отказе от заключения Договора управления на новый срок, действие Договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

13.2. Местом исполнения договора (территориальной подсудностью) является Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муриновское городское поселение, город Мурино, Графская улица, д. 2.

13.3. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

13.4. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

13.5. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 7.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.6. 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 подписание и исполнение Договора.

13.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

13.9. Стороны договорились о возможности подписания данного договора с помощью факсимиле со стороны Управляющей организации.

13.10. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 — Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома по всем видам работ и услуг. Порядок определения цены договора.
- Приложение № 2 — Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.
- Приложение № 3 — Состав Общего имущества Многоквартирного дома.
- Приложение № 4 — Форма ежегодного отчета о выполнении Договора управления.

14. Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Новоантропшино»

ОГРН 1144705000571
ИНН 4705063960
КПП 470501001
Юридический адрес: 188322, Ленинградская область,
Гатчинский муниципальный район, г. Коммунар, Малый
пер., д.1, оф.20

Фактический адрес: 188677, Ленинградская область,
Всеволожский муниципальный район, Муриновское
городское поселение, город Мурино, проспект Авиаторов
Балтики, д. 19, пом. 2Н

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

Собственник:

(ФИО полностью)

Паспорт: серия: _____ № _____

Выдан: _____

_____ код подразделения: _____

зарегистрированный по адресу: _____

Телефон(ы) _____

Эл. почта: _____

Директор:

А.С. Зыченков

_____ /
подпись_____ /
Ф.И.ОПриложение № 1
к договору управления № 73 «У»/2023

**Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту
общего имущества Многоквартирного дома по всем видам работ и услуг
Порядок определения цены договора.**

Адрес Многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Муринское городское поселение, город Мурино, Графская улица, д. 2

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Тариф (руб./кв.м.)
1.	Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций	постоянно	7,55
2.	Уборка лестничных клеток и санитарное обслуживание	в соответствии с графиком	2,26
3.	Содержание придомовой территории	в соответствии с графиком	3,39
4.	Услуги по управлению	в соответствии с графиком	2,15
5.	Текущий ремонт общего имущества	постоянно	4,14
6.	Техническое обслуживание лифтов	постоянно	4,18
7.	Эксплуатация приборов учета	постоянно	1,02
8.	Обслуживание системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ)	постоянно	1,95
9.	Обслуживание системы контроля управления доступом	постоянно	0,80
10.	Обслуживание АИТП	постоянно	1,38
11.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно	3,68
12.	Услуги службы учета граждан и РКО (расчетно-кассового обслуживания)	в соответствии с графиком	1,10
13.	Коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме	Определяется в соответствии с действующим законодательством РФ	
Итого			33,60

Приложение № 2
к договору управления № 73 «У»/2023

**ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
между общим имуществом Многоквартирного дома и помещением Собственника**

- По строительным конструкциям** — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение — обслуживает Собственник, наружные стены и конструкции - Управляющая организация.
- По системе электроснабжения** — точкой подключения в электрошите 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 электрошите, прибор учета электроэнергии, розетки, выключатели и прочее), расположенное после этих точек - обслуживает Собственник.
- 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.
- 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.
- По системе теплоснабжения** — точка первого резьбового, обжимного или прессового соединения от общедомового этажного коллектора системы отопления. Участок от общедомового этажного коллектора системы отопления до точки соединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть — обслуживает Собственник.
- По системе переговорно-замочного устройства (при наличии)** — точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном щите по контактам распределительной коробки. Разводку кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном щите обслуживает Управляющая организация, остальное — Собственник.

Управляющая организация:

Собственник:

Директор:

А.С. Зыченков

/ _____ /
подпись/ _____ /
ФИОПриложение № 3
к договору управления № 73 «У»/2023**Состав общего имущества Многоквартирного дома**Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Муринское городское поселение, город Мурино, Графская улица, д. 2

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 чердачные, междуэтажные, подвальные	Монолитный железобетон	хорошее
5. Кровля	плоская рулонная из наплавляемых материалов	хорошее
6. Полы	бетонная подготовка	хорошее
Проемы окна	Металлопластиковые	хорошее
Проемы двери	Металлические и металлопластиковые	хорошее
8. Отделка		
внутренняя	покраска	хорошее
наружная	декоративная штукатурка	хорошее
(другое)	-	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	нет	—
электроплиты	да	хорошее
локальные сети и оборудование	да	хорошее
лифт	да	хорошее
вентиляция	да	хорошее
дымоудаление	да	хорошее
видеонаблюдение	да	хорошее
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электропитание	да	хорошее
холодное водоснабжение	да	хорошее
горячее водоснабжение	да	хорошее
водоотведение	да	хорошее
отопление (от внешних котельных)	да	хорошее
11. Крыльца	мет. каркас, ж/б ступени	хорошее

Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): **47:07:0722001:103555**

Серия, тип постройки: индивидуальный проект

Год постройки: **2019**

Степень износа по данным государственного технического учета: -

Степень фактического износа: **4,5%**

Год последнего капитального ремонта: -

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -

Количество этажей: **24 (в том числе подземных — 1)**Наличие подвала: **да**Наличие цокольного этажа: **нет**Наличие мансарды: **нет**Наличие мезонина: **нет**Количество квартир: **254**Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: **1**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: **49 876 м³**

Площадь:

— общая многоквартирного дома: **16 251 м²**— жилых помещений (общая площадь квартир): **9 699 м²**— нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **490 м²**— помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **2 739,5 м²**Количество лестниц: **1**Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): **2 170,5 м²**

Уборочная площадь общих коридоров: в составе уборочной площади лестниц

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): **569 м²**

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: **нет**

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): —

Управляющая организация:

Собственник:

Директор:

А.С. Зыченков

подпись

ФИО

Форма ежегодного отчета о выполнении Договора управления № 73 «У»/2023

Отчет об исполнении ООО Управляющая компания "Новоантропшино" (ОГРН: 1144705000571, лицензия № 014 от 23.03.2015 г.) договора управления за отчетный год.	ул. Графская, дом 2
Дата начала отчетного периода	
Дата конца отчетного периода	
Общая информация по предоставленным коммунальным услугам	
Холодное водоснабжение, Холодная вода для нужд ГВС, Компонент на тепловую энергию для ГВС, Отопление, Водоотведение, Электроснабжение (в разрезе каждой услуги)	
Общий объем потребления	
Начислено потребителям	
Оплачено потребителями	
Задолженность потребителей	
Задолженность ООО УК «Новоантропшино» перед поставщиком коммунального ресурса (на последний день	
Общая задолженность потребителей (на конец периода)	
Общая информация о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту	ул. Графская, дом 2
Начислено за услуги (работы) по содержанию и текущему ремонту в том числе:	
Начислено за содержание дома	
Начислено за текущий ремонт дома	
Начислено за услуги по управлению, паспортную службу и расчетно-кассовое обслуживание	
Получено денежных средств	
Задолженность потребителей (на начало периода)	
Задолженность потребителей (на конец периода)	
Выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию общего имущества и текущему ремонту	
Содержание общего имущества жилого дома и тех. обслуживание общих коммуникаций	
Уборка лестничных клеток и санитарное обслуживание	
Содержание придомовой территории	
Текущий ремонт жилья	
Услуги по управлению	
Услуги паспортной службы и РКО (расчетно-кассового обслуживания)	
Эксплуатация приборов учета и обслуживание АИТП	
Аварийно-диспетчерское обслуживание	

Управляющая организация:

Собственник:

Директор:

А.С. Зыченков

_____ / _____ /
подпись

ФИО