Приложение № 3

ДОГОВОР
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Мурино, Всеволожский район «__» _____ 2019 года

_____,
(ФИО полностью)

являющийся владельцем жилого (нежилого) помещения №_____ в доме по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, п. Мурино, ул. Шувалова, дом 27/7**, именуемый (ая) в дальнейшем **«Собственник»**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Диал», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Кочетковой Татьяны Михайловны, действующей на основании Устава, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «МКД»), по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, п. Мурино, ул. Шувалова, дом 27/7, кв. ____, площадь _____ кв. м.,** а **Собственник** оплачивает услуги Управляющей организации.
Права Собственника на Помещение подтверждены документами:

_____
(реквизиты акта приема-передачи помещения, договора, свидетельства о гос. регистрации права и др.)

1.1. Перечень услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечислены в **Приложении № 1** к Договору.
1.2. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по управлению МКД.
1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в **Приложении № 2** к Договору.
1.4. Перечень коммунальных услуг и тарифы на них указаны в **Приложении № 3** к Договору.
1.5. Границы ответственности Управляющей организации по обслуживанию общего имущества МКД устанавливаются в **Приложении № 4** к Договору.
1.6. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена на сайте Управляющей организации – **www.uk-dial.ru**.
1.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.
1.8. Настоящий Договор является смешанным и содержит в себе элементы различных видов договоров. Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительными каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

2. Взаимоотношения сторон.

2.1. **Эксплуатация помещения, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества**
2.1.1. Собственник при вселении в приобретенное жилое помещение, при начале эксплуатации приобретенного нежилого помещения, обязан обратиться в Управляющую организацию и предоставить следующие документы:
- Копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- Копию паспорта/уставных документов.

2.1.2. На основании представленных документов, Управляющая организация открывает лицевой счет, составляет совместно с Собственником Акт приемки-передачи имущества (ключи от квартиры и

иное имущество) и Акт опломбировки приборов учета.
2.1.3. Собственник в момент вселения предоставляет в Управляющую организацию списки допускаемых в Помещение граждан на период производства ремонтно-отделочных работ за своей подписью, при этом не допускается загромождение мест общего пользования строительным и другим мусором в целях гигиенической и пожарной безопасности. В случае нарушения данного требования Собственник помещения несет расходы по удалению такого мусора и посторонних предметов.
2.2. **Порядок проведения общего собрания собственников МКД**
2.2.1. Общее собрание собственников помещений в МКД (далее по тексту - «ОСС») является органом управления МКД. ОСС может быть собрано по вопросам повестки дня, обозначенной в соответствии с компетенцией ОСС, установленной ЖК РФ.
2.2.2. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.
2.2.3. Уведомление собственников МКД о проведении ОСС, производится по выбору Управляющей организацией любым из указанных ниже способов:
- размещение уведомления на доске объявлений в каждом подъезде МКД;
- размещение уведомления на сайте Управляющей организации **www.uk-dial.ru** ;
- направление уведомления на адрес электронной почты, указанной Собственником в реквизитах к Договору;
- размещение уведомления в личном кабинете Собственника открытом в порядке, предусмотренном настоящим Договором;
- с использованием системы ГИС ЖКХ или иного программного продукта системы «on-line» голосования.
2.2.4. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.
2.2.5. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением.
2.2.6. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.
2.3. Решение собственника может быть выражено:
- заполнением решения собственника в письменном виде;
- направлением решения собственника в виде скан-копии на электронный адрес Управляющей организации, с электронного адреса Собственника, указанного в реквизитах к Договору;
- заполнением решения через личный кабинет Собственника, открытом в порядке, предусмотренном Договором;
- с использованием системы ГИС ЖКХ или иного программного продукта системы «о№-li№е» голосования.
2.3.1. Подсчет голосов производится комиссией в составе представителя Управляющей организации и/или одного, двух собственников помещений. Подсчет голосов вправе произвести председатель и секретарь общего собрания собственников МКД.
2.3.2. Решения общего собрания собственников помещений доводятся до Собственников в течение 10 дней с момента окончания проведения собрания одним из перечисленных способов:
- путем размещения на доске объявлений в подъездах МКД;
- путем направления на адрес электронной почты Собственника;
- путем размещения в личном кабинете Собственника, открытом в порядке, предусмотренном Договором;
- путем размещения на сайте Управляющей организации **www.uk-dial.ru** .
2. 4. **Использование общего имущества МКД** .
2.4.1. **Передача в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы.**
2.4.1.1. На основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в порядке п.2.2. настоящего договора, Собственник, либо избранный Совет дома, вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы и информационных вывесок, часть общего имущества МКД.
2.4.1.2. Для передачи в безвозмездное и возмездное пользование общего имущества МКД регистрации в регистрирующих органах не требуется.
2.4.1.3. Управляющая организация вправе передать часть общего имущества МКД под размещение рекламы только после предоставления разрешения от органов местного самоуправления.
2.4.1.4. Размещение на общем имуществе многоквартирного дома элементов и конструкций с указанием логотипа, товарного знака, знака обслуживания, либо информации рекламного характера производится на основании решения общего собрания собственников помещений, с соблюдением действующего законодательства и установленного порядка для размещения рекламных конструкций.
2.4.1.5. Управляющая организация производит демонтаж незаконно размещенных вывесок, рекламных конструкций, и другого навесного оборудования, размещенных на общем имуществе МКД, с последующим предъявлением возмещения расходов по демонтажу к нарушителям.

2.4.1.6. Доход, полученный от передачи в аренду и возмездное пользование, использование под размещение рекламы и информационных вывесок, общего имущества, зачисляется в статью расходов «Текущий ремонт».

2.5. Энергосбережение, установка приборов учета.

2.5.1. Управляющая организация не менее чем раз в год направляет Собственнику помещения предложения о повышении энергоэффективности МКД, помещения, принадлежащего Собственнику.

2.5.2. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета устанавливаются на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии с п.2.2. настоящего Договора, за счет средств собственников помещений МКД. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета после их установки и подписания Акта выполненных работ переходят в общее имущество МКД.

3. Обязанности сторон

3.1. **Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в МКД в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов на условиях настоящего договора.

3.1.2. Предоставлять Собственникам (нанимателям и арендаторам при наличии) помещений в Многоквартирном доме, коммунальные услуги надлежащего качества, согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (**Приложение № 1**) и в необходимом объеме, в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление

3.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение следующими коммунальными ресурсами: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение на общедомовые нужды, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам, нанимателям и арендаторам, в объемах и с качеством, предусмотренных действующим законодательством и на условиях настоящего Договора.

3.1.4. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.5. Обеспечить подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.

3.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, обслуживание инженерных систем МКД (лифты, АППЗ, системы дымоудаления и подпора воздуха, ИТП, ГРЩ и т.п.), вывоз ТКО.

3.1.7. Принимать от Собственников, нанимателей и арендаторов оплату за услуги и работы, оказанные Управляющей организацией.

3.1.8. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников помещений.

3.1.9. Предоставлять отчет о деятельности Управляющей компании в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010 г.

3.1.10. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет по отдельным дополнительным (разовым) договорам.

3.1.11. Представлять на законных основаниях интересы Собственника/Собственников МКД в рамках исполнения обязательств по настоящему договору.

3.2. **Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
3.2.2. Взыскивать с собственников МКД сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.
3.2.3. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за предоставление коммунальных услуг (в том числе на общедомовые нужды), уплаты неустоек (пеней), если в соответствии с действующим законодательством не установлен иной порядок.
3.2.4. Осуществлять контроль (в том числе внеплановый) состояния инженерных сетей и оборудования, установленного внутри Помещения собственника для:
– осмотра технического состояния инженерных сетей, расположенных внутри Помещения;
– для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг;
– для локализации или ликвидации аварий - в любое время.
3.2.5. Осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуального прибора учета, проверку технического состояния приборов учета.
3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, подачу в Помещение коммунальных услуг.
3.2.7. Изменять тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, вывоз и утилизацию ТКО, содержание и ремонт системы АППЗ, эксплуатацию коллективных приборов учета, исключительно в случаях, предусмотренных законодательством, а также не чаще одного раза в год на величину инфляции, или в соответствии с решением собственников помещений МКД.
Размер платы и виды предоставляемых работ (услуг) корректируются Управляющей организацией в следующих случая:
- при изменении тарифов организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы на территории Ленинградской области, а также организациями, оказывающими иные услуги собственникам помещений с многоквартирного дома;
- при увеличении тарифов на услуги в соответствии с нормативными актами Ленинградской области;
- в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке Ленинградской области;
- в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ;
- при изменении законодательства РФ;
- при наличии решения собственников.
3.2.8. На основании договора безвозмездного пользования, а также решения общего собрания собственников помещений, безвозмездно использовать технологические помещения МКД для исполнения настоящего Договора согласно назначению этих помещений, если иные особенности использования этих Помещений не урегулированы решением общего собрания собственников помещений МКД.
3.3. **Собственник обязан:**
3.3.1. Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания Дома и придомовой территории строго в соответствии с их назначением.
3.3.2. При обнаружении неисправностей в Помещении, немедленно принять возможные меры по их устранению. В необходимых случаях сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным им Организациям.
При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, сообщить о них Управляющей организации или уполномоченным им Организациям.
3.3.3. Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией.
3.3.4. Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод (при его функционировании).
3.3.5. Соблюдать:
– правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и другими приборами;
– не курить на переходных балконах и в помещениях, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;
– не устанавливать самодельные предохранительные устройства;

– не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы;

– не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала;

– не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00. до 20.00)

3.3.6. Собственнику **запрещается** осуществлять работы по переустройству и перепланировке мест общего пользования, а также общего имущества многоквартирного дома.

3.3.7. Допускать по согласованию с Собственником в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей организации или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, инженерных сетей, при наличии возможных неисправностей в целях устранения.

3.3.8. Оплачивать жилищно-коммунальные услуги, вносить плату за дополнительные работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

3.3.9. Участвовать в расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций дома, охранительной инфраструктуры, вывозу крупногабаритного мусора и других услуг и работ, путем внесения целевых платежей, рассчитанных Управляющей организацией в соответствии с рыночной стоимостью.

3.3.10. При проведении в Помещении ремонтных и строительных работ оплатить вывоз строительного мусора.

Вывоз строительного мусора не является коммунальной услугой и не входит в состав услуги по вывозу бытовых отходов. Мероприятия по вывозу строительного мусора выполняет лицо, которое производит строительный мусор, если иной порядок вывоза строительного мусора не предусмотрен решением общего собрания собственников, либо соглашением между Собственником и Управляющей организацией, которые основаны на возмещении Собственником расходов по вывозу строительного мусора.

3.3.11. Обеспечивать за свой счет:

1) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности;

2) уборку снега и наледей с оконных конструкций (подоконников);

3) уборку снега и наледей эксплуатируемой кровли, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в собственности Собственника;

4) уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в Помещение (для нежилых помещений).

5) проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором Энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае, если электромонтажные работы проводились силами Собственника и вне состава основного проекта.

3.3.12. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца.

При не предоставлении показаний индивидуальных приборов учета, объем коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если отсутствуют сведения о среднем расходе за три предыдущих месяца.

3.3.13. В случае наличия заключенного между Собственником Помещения и РСО договора на поставку электроэнергии, либо другого коммунального ресурса, Собственник указанного Помещения обязан предоставить копию указанного договора со всеми приложениями в адрес Управляющей компании.

3.3.14. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на помещение или до прекращения действия данного договора в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.3.15. При переходе права собственности, его части, доли, Собственник предупреждает нового собственника об имеющихся правах и обязанностях по настоящему Договору и об этих изменениях письменно предупреждает Управляющую организацию

3.3.16. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.17. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

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

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.18. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.19. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.20. Собственник помещения обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества МКД без решения общего собрания собственников помещений. Собственник самостоятельно несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию внутриквартирного оборудования, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание данного оборудования в надлежащем состоянии. Ответственность за вред, причиненный Собственнику и/или третьим лицам вследствие несоблюдения технических требований, несет Собственник.

3.3.21. Собственник помещения обязан использовать сантехническое, электротехническое оборудование и отделочные материалы, соответствующие государственным стандартам РФ, имеющие официальную сертификацию, официальную гарантию, а электротехническое оборудование, по возможности, иметь высокий класс энергоэффективности.

3.3.22. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое Помещение представителей Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт МКД и находящегося в нем общего имущества МКД; для осмотра в установленных законом случаях технического и санитарного состояния квартиры, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в ней; для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования,

приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным Помещениям, общему имуществу МКД, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема; иных мероприятий.

3.4. **Собственник имеет право:**

3.4.1. На получение услуг установленного качества, оказываемых Управляющей организацией или организациями, привлеченными Управляющей организацией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания МКД.

3.4.2. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору управления МКД путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

Стороны договорились о том, что мероприятия по контролю за деятельностью Управляющей организации проводятся по усмотрению Собственников, но не реже 1 раза в год.

3.4.3 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.4. Собственник вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и технику мощностью, превышающей технические возможности квартиры или внутридомовой сети, изменять отопительное оборудование, регулирующую и запорную арматуру только с предварительного письменного согласия Управляющей организации и при условии наличия проектной документации и необходимых расчетов и согласований.

4. Порядок расчетов

4.1 Собственник оплачивает работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг, предоставлению прочих услуг на основании выставленных Управляющей компанией счетов, с момента принятия Помещения в МКД по передаточному акту или иному документу о передаче.

4.2 Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Плата вносится в течение 10 банковских дней с даты выпуска платежного документа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в размере, указанном в платежном документе. За несвоевременную оплату Управляющая организация начисляет пени Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3 Размер платы по настоящему Договору и номер счета, на который вносятся платежи, указываются Исполнителем в выставленном Заказчику счете-квитанции, который выставляется до 15 числа месяца следующего за расчетным.

4.4 Сумма платы по настоящему договору может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке с уведомлением Собственников по следующим причинам и на следующую величину: на величину изменения тарифов на коммунальные ресурсы, согласно распоряжениям государственных органов.

4.4. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.5. Стороны по настоящему договору договорились оплату коммунальных услуг за отопление и водоотведение, предоставляемые на общедомовые нужды, распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения, наряду с другими видами коммунальных услуг на общедомовые нужды.

4.6. Стороны по настоящему договору договорились в части оплаты коммунальных услуг, что в случае превышения объема коммунальных услуг, распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в размере превышения объема коммунальной услуги, затраченного на общедомовые нужды, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

4.7. Стороны по настоящему договору договорились в части оплаты коммунальных услуг, что в случае превышения объема коммунальных услуг, распределять между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого (нежилого) помещения объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в размере превышения объема коммунальной услуги, затраченного на общедомовые нужды, определенного по показаниям

коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды.

4.8. Стороны по настоящему договору договорились, что в состав платы за содержание общедомового имущества в МКД входит плата на отведение сточных вод (водоотведение). Ежемесячный объем по услуге определяется расчетным способом и равен суммарному объему коммунального ресурса – холодной и горячей воды для содержания общего имущества, начисленного в текущем периоде.

4.9. Стороны по настоящему договору договорились распределять на общедомовые нужды оплату следующих коммунальных услуг:

- затраченных на влажную уборку мест общего пользования, в том числе предоставленных в помещение размещения оборудования для обработки моющего инвентаря;
- предоставленных в помещения, используемые для размещения персонала управляющей организации.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием невнесения оплаты, кроме оплаты коммунальных услуг на индивидуальное потребление.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4.14. В случае прекращения или расторжения Договора по любым основаниям, услуги Управляющей организации, оказанные по настоящему Договору в период его действия, должны быть оплачены вне зависимости от факта прекращения, расторжения Договора Управляющая организация имеет право на взыскание с Собственника задолженности за период до расторжения.

5. Ответственность сторон.

5.1. Управляющая организация несет ответственность:

5.1.1. за ущерб, причиненный по ее вине имуществу в МКД, в том числе имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ;

5.1.2. за превышение расходов по содержанию общедомового имущества, превышение которых не утверждено общим собранием собственников помещений, и обязуется компенсировать за свой счет;

5.1.3. за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в размере и порядке, определяемом действующим законодательством РФ и только при наличии вины Управляющей организации.

5.2. Управляющая организация не несет ответственность:

5.2.1. за действия лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.

5.2.2. за снижение объема или качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций, застройщика, третьих лиц. При недопоставке услуг по вине ресурсоснабжающих организаций и при оформлении с ними документации по проведению перерасчета, Управляющая организация обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Собственника за соответствующий период.

5.2.3. за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника при ненадлежащем исполнении им обязанностей по настоящему Договору.

5.3. Собственник несет ответственность:

5.3.1. за неисполнение или ненадлежащие исполнение своих обязательств по внесению платы за помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

5.3.2. за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его Помещении лицами Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и придомовой территории.

5.3.3. В случае нанесения Собственником или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных собственников помещений, Собственник возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а также несет ответственность перед другими Собственниками по причиненным убыткам.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.
6.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.
6.3. В случае если на общем собрании собственников помещений принято решение об изменении способа управления домом или о смене управляющей организации, Договор считается расторгнутым на 61 календарный день с даты получения Управляющей организацией протокола такого решения, если решение собственников не оспаривается в судебном порядке. При наличии судебного спора Договор расторгается на основании решения суда.
6.4. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о снижении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае договор прекращается по истечении 45 дней с момента извещения собственников Управляющей организацией путем размещения письменного уведомления на информационных стендах, расположенных в МКД. До расторжения Договора оплата услуг Управляющей организации производится по прежним тарифам.
6.5. Если за 30 дней до истечения срока действия договора общим собранием собственников Помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях и в соответствии с действующим законодательством.

7. Заключительные положения

7.1 Отношения Сторон регулируются действующим законодательством Российской Федерации.
7.2 Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривается в судебном порядке по месту нахождения Помещения.
7.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, другой – у Собственника.
7.4. Подписание настоящего Договора и приложений к нему со стороны Управляющей организации возможно с применением факсимиле (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) Генерального директора Управляющей организации или лица, действующего от имени Управляющей организации по доверенности.

8. Приложения.

Приложением к настоящему Договору является:
Приложение №1. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
Приложение №3. Перечень и стоимость работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.
Приложение № 4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования МКД между Собственником и Управляющей организацией.

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ.

Я, _____, настоящим даю согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем согласии.

1. Я даю согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», с целью исполнения настоящего Договора;
2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие:
- фамилия, имя, отчество;
- адрес регистрации и фактического проживания;
- место рождения; дата, месяц и год рождения;
- гражданство;
- ксерокопия документа, удостоверяющего личность;
- изображение собственника и членов его семьи (для нужд видеонаблюдения);
- номер мобильного телефона;

- адрес электронной почты;
- иная информация, содержащаяся в документах, предоставленных Собственником помещения (персональные данные).

3. Настоящее согласие на обработку Персональных данных Собственника действует на время действия обязательств по Договору.

9. Реквизиты и подписи сторон:

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	**СОБСТВЕННИК**
ООО УК «Диал» ИНН 7842120118 КПП 784001001 ОГРН 1167847416076 Адрес места нахождения: 191023, Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 26, кв. 66 Расчетный счет: 40702810032000003573 в АО «АЛЬФА-Банк» Корреспондентский счет 30101810500000000786 БИК 044030786 конт. тел.: (812) 677-62-56 **Генеральный директор** _____**Т.М. Кочеткова**	**ФИО** Паспорт: _____ Зарегистрирован: _____ _____ Фактическое проживание: _____ _____ Тел. дом: _____ Тел. моб.: _____ E-mail: _____ _____/_____/

Приложение № 1 к Договору
от «__»____20__г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Договорная работа, претензионная работа, работа по взаимодействию с органами контроля, оказание услуг по выставлению платежных документов, в том числе заключение договоров:

1. на предоставление коммунальных услуг;
2. на техническое обслуживание лифтов;
3. на техническое обслуживание слаботочных систем;
4. на техническое обслуживание противопожарных систем;
5. на поверку и наладку контрольно-измерительных приборов;
6. на вывоз ТКО, КГМ;
7. на утилизацию люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
8. на дезинфекцию и дератизацию;
9. на очистку и мытье фасада и окон;
10. другие необходимые договоры.

Системы холодного и горячего водоснабжения (ХВС и ГВС), включая водомерный узел. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. поддержание в системе параметров напора, расхода и температуры воды;
2. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов;
3. смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, запорной арматуры;
4. замена внутренних пожарных кранов;
5. антикоррозийное покрытие, маркировка;
6. ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;
7. ремонт и замена регулирующей арматуры;
8. промывка систем водопровода;
9. замена контрольно-измерительных приборов;
10. ежемесячное снятие показателей водомера и предоставление в РСО отчета о расходе питьевой воды;
11. другие виды необходимых работ.

Системы канализации, дренажа, внутренних водостоков. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, прочисток;
2. ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации и дренажа;
3. другие виды необходимых работ.

Система центрального отопления, включая прибор учета тепловой энергии; контрольно-измерительные приборы и автоматику. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры;
2. установка воздушных кранов;
3. утепление труб и приборов;
4. замена отдельных электромоторов и насосов малой мощности;
5. восстановление разрушенной тепловой изоляции;
6. гидравлическое испытание и промывка отопительных приборов по стояку и системы в целом;
7. регулировка и наладка системы отопления;
8. поверка ежегодная контрольно-измерительных приборов;
9. поверка устройства учета тепловой энергии;
10. ежегодная подготовка системы отопления и сдача её готовности с подписанием акта представителем теплоснабжающей организации;
11. ежемесячное снятие показаний теплосчётчика и предоставление в теплоснабжающую организацию отчета о расходе тепловой энергии и теплоносителя.

Система электроснабжения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. проведение работ в строгом соответствии с ПУЭ, ПТЭЭ, ПТБ;
2. замена неисправных участков электрической сети Строения и устройство новых;
3. замена вышедших из строя выключателей и розеток;
4. замена перегоревших ламп;

5. замена предохранителей, автоматических выключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
6. замена приборов учёта;
7. замер параметров электрооборудования: периодически не реже 1-го раза в 3 года измерение сопротивления изоляции отдельных участков электрической сети; не реже 1-го раза в 3 года замер сопротивления петли «фаза-ноль»; не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи заземляемый элемент – заземлитель;
8. периодически (не реже 1-го раза в год) протяжка резьбовых электрических соединений;
9. периодически (не реже 1-го раза в год) измерение токов и фазных нагрузок;
10. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов - изготовителей электрооборудования;
11. периодически (не реже 1-го раза в год) очистка от пыли электрических сборок в вводно-распределительном устройстве, этажных щитках;
12. сбор и утилизация люминесцентных ртутьсодержащих ламп;
13. ежемесячное снятие показаний общедомовых электросчётчиков и предоставление в уполномоченную организацию отчета о расходе электроэнергии.

Система вентиляции воздуха. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомового оборудования:

1. проведение противошумных работ;
2. очистка фильтров;
3. регулировка автоматики;
4. замена отдельных электромоторов и вентиляторов малой мощности;
5. уплотнение стыков, ремонт и замена отдельных участков венткоробов;
6. ремонт и замена отдельных дефлекторов, оголовков вентканалов.

Организация эксплуатации общедомовых противопожарных систем путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации:

1. техническое обслуживание и текущий ремонт автоматической пожарной сигнализации.
2. техническое обслуживание и текущий ремонт системы подпора воздуха и дымоудаления,
3. техническое обслуживание вентоборудования, клапанов, вентиляционных шахт и коробов.

Техническое обслуживание и текущий ремонт автоматики инженерных систем:

1. тестирование контрольно-измерительных приборов, автоматики, проводки;
2. замена вышедших из строя КИП, автоматики, проводки;
3. проведение работ в соответствии с рекомендациями заводов-изготовителей оборудования.

Диспетчеризация:

1. организация круглосуточного диспетчерского пункта;
2. контроль и управление инженерным оборудованием здания;
3. прием заявок жильцов, контроль их выполнения.

Молниезащита:

1. периодически, не реже 1-го раза в 5 лет проверка наличия цепи «заземляемый элемент – заземлитель»;
2. окраска проводящих элементов.

Крыша:

1. ремонт кровельного покрытия отдельными местами с частичной заменой рулонного ковра;
2. укрепление и замена участков водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду;
3. укрепление, замена и окраска парапетных решёток, пожарных лестниц, гильз, ограждений крыш, устройств заземления, анкеров, радио- и телеантенн;
4. восстановление защитного слоя из щебня рулонной кровли;
5. очистка кровли от снега, наледи и сосулек.

Фасад, включая остекление:

1. восстановление участков штукатурки и плиточной облицовки;
2. укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей;
3. восстановление домовых знаков и уличных указателей.

Фундаменты и стены подвальных помещений:

1. заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей;
2. пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
3. усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное);
4. устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков;
5. герметизация вводов инженерных коммуникаций в подвальное помещение;
6. установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями.

Стены и перегородки. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов стен и перегородок:

1. заделка трещин, выбоин, расшивка швов, восстановление облицовки, восстановление отдельных участков перегородок площадью до 2 кв. м;
2. пробивка (заделка) отверстий, гнёзд, борозд;
3. улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями).

Межэтажные перекрытия, полы, лестницы. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых перекрытий, полов и лестниц:

1. временное крепление перекрытий;
2. заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
3. заделка выбоин и трещин ступеней и площадок;
4. замена отдельных керамических плиток;
5. ремонт гидроизоляции пола в отдельных санитарных узлах;
6. частичная замена и укрепление металлических перил;
7. восстановление или замена отдельных элементов крылец;
8. ремонт входной группы (входной блок, тамбур).

Оконные и дверные заполнения. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

1. смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных, дверных витражных заполнений;
2. установка доводчиков, пружин, упоров, ограничителей и пр.;
3. смена оконной и дверной фурнитуры, замков;
4. замена разбитых стекол, стеклоблоков;
5. регулировка дверных полотен.

Внутренняя отделка. Техническое обслуживание и текущий ремонт общедомовых элементов:

1. восстановление штукатурки стен и потолков местами;
2. восстановление облицовки стен керамической плиткой отдельными местами;
3. восстановление отделки стен с покраской и оклейкой обоями отдельными местами;
4. ремонт подвесных потолков отдельными местами.

Элементы внешнего благоустройства:

1. в летний период подметание и полив отмосток, проездов и тротуаров;
2. в зимний период подметание, очистка от снега и наледи отмосток, проездов и тротуаров, посыпка противогололедным реагентом;
3. полив, посев и покос травы на газонах;
4. мытье контейнеров для ТКО;
5. подметание земельного участка в летний период;
6. уборка мусора с газона, очистка урн;
7. уборка мусора на контейнерных площадках;
8. сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов;
9. сдвижка и подметание снега при снегопаде.

Содержание мест общего пользования:

1. подметание и влажная уборка полов во всех помещениях общего пользования;
2. подметание полов кабины лифта и влажная уборка;
3. удаление пыли, пятен, локальных загрязнений на поверхности стен, дверей, остекления, технических шкафов, плафонов и т.д.

Организация эксплуатации лифтов:

1. в соответствии с действующими «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» и требованиями в области промышленной безопасности путем привлечения для технического обслуживания специализированной организации по лифтам.

Прочее:

1. обеспечение работы домофона;
2. аттестация работников;
3. прочие необходимые работы и услуги.

Работы, не входящие в перечень работ и услуг, оплачиваются собственником дополнительно.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	**СОБСТВЕННИК**
ООО УК «Диал» **Генеральный директор** _____**Т.М. Кочеткова**	_____/_____/

Приложение № 2 к Договору
от «__»____20__г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Характеристика многоквартирного дома:

а) Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское сельское поселение, п. Мурино, улица Шувалова, дом 27/7;

б) год постройки 2018;

в) этажность 19-20;

г) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 16831,1 кв.м

1. В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

1.1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая встроенные гаражи).

1.2. Иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. .Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.9.Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, системы водоотведения - до первых стыковых соединений, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

1.11. .Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

2. Границы раздела инженерных сетей:

2.1. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются, если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	**СОБСТВЕННИК**
ООО УК «Диал» **Генеральный директор** _____**Т.М. Кочеткова**	_____/_____/

Приложение № 3
к Договору от «__» __ 20_г.

№ пп	Услуги	Стоимость (тариф) руб./кв.м
1	Управление	2,15
2	Агентское вознаграждение за предоставление КУ	0,12
3	Содержание общего имущества	6,44
4	Санитарное содержание мест общего пользования	4,23
5	Санитарное содержание придомовой территории	4,14
6	Текущий ремонт	3,41
7	Сбор, вывоз и утилизация ТКО	4,14
8	Содержание и техническое обслуживание лифтов	3,43
9	Обслуживание систем домофонизации (СКУД)	0,97
10	Обслуживание систем охранного телевидения	0,28
11	Эксплуатация приборов учета:	
11.1	Эл. энергия	0,12
11.2	Тепловая энергия	0,68
11.3	Холодного водоснабжения	0,10
12	Обслуживание системы АППЗ	1,21
13	Обслуживание АИТП	1,27
14	Обслуживание системы диспетчеризации (ОДС)	3,57
15	Обслуживание системы вентиляции паркинга	-
16	Обслуживание системы автоматических ворот	-
	Итого:	**36,26**
17	Телетрансляция	По договору с поставщиком услуги
18	Радиовещание	
	Коммунальные услуги (в т.ч. СОИ)	
19	Тепловая энергия для отопления	В соответствии с Приказами Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области
20	Горячее водоснабжение (приготовление ГВС):	
20.1	Компонент на теплоноситель	
20.2	Компонент на тепловую энергию	
21	Водопотребление ХВС	
22	Водоотведение	
23	Электроэнергия дневной тариф/ночной тариф	

Справка:
1). Тарифы п.п. 1-16 установлены управляющей компанией исходя из стоимости услуги в соответствии п.2 ст. 162 ЖК РФ.
2). Тарифы п.п. 17-18 установлены по действующему на момент расчетов тарифу поставщика услуги.
3).Тарифы п.п. 19-23 устанавливаются соответствующими приказами комитета по тарифам (ЛенРТК) и распоряжениями Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области на действующий период времени.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	**СОБСТВЕННИК**
ООО УК «Диал» **Генеральный директор** **_____Т.М. Кочеткова**	_____/_____/

Приложение № 4 к Договору
от «__»____20__г.

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования многоквартирного дома между «Собственником» и «Управляющей организацией»

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев квартиры является **точка отвода инженерных систем**. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей ответственности по электроснабжению

являются точки присоединения жил отходящего электрического кабеля (фазная (L), нулевая (N) и заземляющая (PE)) к клеммам автоматического выключателя защиты, расположенного в этажном щите.

Отходящий электрический кабель от этажного электрического щита до квартирного электрического щита, электрооборудование квартирного электрического щита, электроразводку внутри квартиры обслуживает Собственник.

Стояковый (межэтажный) электрический кабель и этажный электрощит обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению

является точка резьбового соединения до запорного шарового крана на стояке ХВС и ГВС. Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения несет Управляющая организация.

Эксплуатационную ответственность от первого резьбового соединения запорного шарового крана, который находится в помещении Собственника, несет Собственник.

Всю водопроводную разводку от первого резьбового соединения запорного шарового крана, который находится в помещении Собственника, обслуживает Собственник. Счетчики холодного и горячего водоснабжения, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Собственника. Собственник отвечает за соблюдение сроков поверки счетчиков.

Границей ответственности по канализации

является точка (точки присоединения, при наличии двух санузлов) присоединения внутриквартирного канализационного трубопровода к раструбу тройника домовой системы водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры, а также санитарно – технические приборы (унитаз, умывальник, смесители) обслуживает Собственник.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по теплоснабжению

является точка резьбового соединения до запорного шарового крана, который находится в коллекторной.

Эксплуатационную ответственность до точки резьбового соединения несет Управляющая организация.

Эксплуатационную ответственность от первого резьбового соединения запорного шарового крана, который находится в коллекторной, несет Собственник.

Систему теплоснабжения квартиры от резьбового соединения после шарового крана в коллекторной обслуживает Собственник. Отопительные приборы (радиаторы отопления) и квартирный счетчик тепловой энергии находятся на балансе Собственника.

Транзитные трубопроводы системы отопления, подводящие и отходящие трубы системы теплоснабжения дома, обслуживает Управляющая организация.

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)

Являются клеммы вводного кабеля, идущего из помещения собственника к магистральной линии связи на этаже. Квартирный блок ПЗУ, установленный внутри квартиры, обслуживает Собственник. Подводку к квартирному блоку ПЗУ от магистральной линии связи на этаже обслуживает Собственник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:	**СОБСТВЕННИК**
ООО УК «Диал» **Генеральный директор** _____ **Т.М. Кочеткова**	_____/_____/