

Приложение №4 к Протоколу №1 от 03.07.2024г.

Генеральный директор УК «Мир»

Д. Г. Хрусталёв

Договор № ДБ 34
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

« 3 » июни 2024 года

ООО «Управляющая компания «МИР» в лице ген. директора Хрусталёва Д.Г., действующего на основании Устава, именуемое «Управляющая Компания» (далее – УК), с одной стороны, и

собственник (собственники) помещения № _____, общей площадью _____ кв.м., в многоквартирном доме, расположенном по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Дибуновская, дом №34, строение 1, именуемый «Собственник», действующий от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключён в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с целью обеспечения управления (обслуживания), содержания и ремонта многоквартирного дома, и обеспечению прав собственников помещений по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома (далее по тексту договора – «Общее имущество»), обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. УК, по заданию Собственника, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей Договора деятельность, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, заключение с ними договоров от имени и за счет Собственника.

2.1.2. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Приложением №2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.3. Контроль за исполнением и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объёма, качества и сроков предоставления Собственникам коммунальных и прочих услуг.

2.1.4. Приёмка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам.

2.1.5. Начисление, сбор и перерасчёт платежей со всех Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, предоставление коммунальных услуг, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Установление фактов причинения вреда Общему имуществу Собственника.

2.1.8. Подготовка предложений собственникам жилых помещений и расчёт расходов на проведение дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества, не предусмотренных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006г. "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

2.1.9. Проверка технического состояния Общего имущества.

2.1.10. Принятие и хранение от застройщика проектной, технической, а также исполнительной и иной документации по многоквартирному дому, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.11. Приём от Собственника и хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, удостоверяющих личность Собственника и являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.12. Выдача Собственнику справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.14. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.15. Организация доступа в многоквартирный дом своими силами, либо путем привлечения специализированного предприятия (организации).

2.1.16. Совершение других юридически значимых и иных действий, связанных с выполнением предмета (цели) настоящего Договора, не противоречащих действующему законодательству РФ.

3. Права и обязанности сторон

3.1. УК обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня включения многоквартирного дома в реестр лицензий, содержащий перечень адресов, деятельность по управлению которыми осуществляет УК.

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.п.

3.1.1. - 3.1.12. Договора.

3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора и перерасчёта платежей Собственников за содержание, текущий и капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.4. Ежегодно, до 30 апреля текущего года, предоставлять отчет об исполнении предмета (цели) настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ. Ежегодно, до 30 апреля представлять финансовый отчет по статьям расходов за год.

3.1.5. Формировать резервный фонд в соответствии с Регламентом (Приложение №5).

3.1.6. Ежеквартально, до 30 числа месяца, следующего за отчетным, представлять финансовый отчет по расходам с приложением подтверждающих первичных документов.

3.1.7. Заключать договоры в интересах Собственников, обеспечить контроль за своевременным и надлежащим их исполнением.

3.1.8. Обеспечивать Собственника информацией о тарифах на содержание и текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, телефонах аварийных служб и размещать ее на информационных стендах или в иных легкодоступных местах.

3.1.8.1. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации и на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.8.2. Информировать в письменной форме об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения физических лиц не позднее, чем через 10 дней со дня принятия соответствующего решения общим собранием собственников. Изменение размера платы за коммунальные услуги осуществляется в зависимости от изменения тарифов, утверждаемых в установленном порядке.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение обращений предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома, поступившие на основании с п.3.4.4., и принимать соответствующие меры в кратчайшие для этого сроки.

3.1.10. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества, согласно правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, а также круглосуточное аварийное обслуживание помещений дома.

3.1.11. Осуществлять подготовку дома к сезонной эксплуатации.

3.1.12. Проводить плановые, а при необходимости внеплановые технические осмотры состояния внутридомового оборудования, несущих конструкций и общего имущества дома.

3.1.13. В случае проведения плановых работ, сопряженных с отключением инженерных систем дома от ресурсоснабжения, вывешивать информацию о проведении работ заблаговременно и в доступном месте.

3.1.14. Контролировать своевременное поступление платежей и взносов, а также принимать меры по взысканию задолженности с Собственников и/или жильцов, в том числе в судебном порядке.

3.1.15. Представлять Собственникам ежеквартально отчет с расшифровкой по каждому пункту затрат и соответствующие первичные документы (договоры, акты, чеки и др.).

3.1.16. Обеспечить формирование Резервного фонда многоквартирного дома в соответствии с утвержденным Собственниками Регламентом.

3.1.17. Вести самостоятельно или с помощью третьих лиц делопроизводство, бухгалтерский учёт и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.18. Согласовывать с собственниками помещений в многоквартирном доме использование общего имущества многоквартирного дома для размещения дополнительного оборудования, в том числе (рекламоносителей любого типа, телекоммуникационного оборудования, кондиционеров и систем вентиляции на фасаде здания, антенн, веб камеры, козырьков над входными дверями, оборудование отдельного входа), технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов

электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям. Осуществлять какие-либо работы, в том числе подготовительные, связанные с монтажом дополнительного оборудования только после получения согласования с собственниками помещений в многоквартирном доме на основании Протокола общего собрания собственников (за исключением замены устаревшей проводки, требующей немедленной замены) при соблюдении всех технических условий и правил эксплуатации жилищного фонда использования общего имущества дома.

3.2. УК имеет право:

3.2.1. Выполнять работы и оказывать услуги в рамках Договора самостоятельно в полном объеме и/или частично, либо путем привлечения третьих лиц (сторонних организаций).

3.2.2. Начислять плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества, исходя из тарифов, установленных общим собранием собственников, но не менее тарифов, установленных Комитетом по тарифам СПб.

3.2.3. Производить начисление и перерасчет платежей Собственника, указанных в Договоре, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц. Осуществлять сбор платежей Собственника на свой расчетный счет.

3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

3.2.5. По согласованию с собственниками жилья инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственником.

3.2.6. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Собственника плату за их оказание.

3.2.7. Сдавать в пользование Общее имущество многоквартирного дома (нежилые, подвальные, чердачные помещения, фасад, крыши и пр.) на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Направлять доходы от сдачи в возмездное пользование на ремонт и обслуживание многоквартирного дома и на иные цели, предусмотренные Договором, на основании Протокола общего собрания собственников.

3.2.8. Приостановить или ограничить предоставление услуг в случае образования задолженности у Собственника. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственника сумму задолженности и убытков, образовавшихся в результате несвоевременной и/или неполной оплаты.

3.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Передать УК копии документов, подтверждающие правомочия по владению помещением в многоквартирном доме.

3.3.2. Своевременно вносить плату на расчетный счет УК за содержание, текущий ремонт Общего имущества, предоставление коммунальных и прочих услуг в порядке и в сроки, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 155 п.11 ЖК РФ).

3.3.3. Производить оплату предусмотренных законодательством и настоящим Договором платежей и сборов.

3.3.4. Своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, расположенных в помещении Собственника и предоставлять информацию Управляющей компании с 23 по 25 числа текущего календарного месяца.

3.3.5. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору не менее 3-х (трех) лет с момента их совершения.

3.3.6. Использовать помещения, находящиеся в его владении исключительно по его назначению, с соблюдением санитарных, технических норм и правил пожарной безопасности.

3.3.7. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям и т.п. В случае повреждения Общего имущества по вине Собственника, последний обязан возместить причиненный ущерб, на основании акта, составленного представителями УК и Собственником (представителем Собственника), и/или данных, полученных через систему видеонаблюдения.

3.3.8. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Владельцу имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу.

3.3.9. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила пользования и содержания Общего имущества. В том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. Не оставлять бытовой и строительный мусор на лестничных площадках, в лифтовых холлах, переходных лоджиях, на территории многоквартирного дома и прилегающем земельном участке.

Соблюдать законодательство о тишине и не причинять беспокойство проживающим в других помещениях гражданам в ночное время: с 23.00 до 7.00.

3.3.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими и другими приборами.

3.3.11. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в помещении.

3.3.12. Не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах многоквартирного дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования дома.

3.3.13. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.14. Сообщать УК о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других повреждениях и неисправностях Общего имущества многоквартирного дома, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно – диспетчерскую службу.

3.3.15. Предоставлять УК информацию (контактные телефоны) о лицах, имеющих доступ в принадлежащее Собственнику помещение в случае временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ или иных чрезвычайных ситуаций.

3.3.16. В согласованное время допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварии, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.17. После получения сообщения (уведомления) УК по телефону или иным способом, с просьбой, обоснованной соответствующими обстоятельствами и/или необходимостью, явиться в согласованное время в помещение УК.

3.3.18. В период действия Договора не передавать предусмотренные п.3.1. права другим управляющим организациям.

3.3.19. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями Договора.

3.3.20. При прекращении права собственности на помещение незамедлительно уведомить об этом УК.

3.3.21. Без согласования с УК не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, в том числе индивидуальные системы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно – гигиеническим нормативам.

3.3.22. В случае осуществления Собственником переоборудования или перепланировки, такие переоборудование и перепланировка должны быть согласованы и оформлены в установленном действующим законодательством РФ порядке, с обязательным уведомлением Управляющей компании. Указанные действия осуществляются Собственником полностью за свой счёт, в том числе внесение изменений в техническую документацию (технический паспорт дома).

3.3.23. Самостоятельно не нарушать и не изменять внешний вид фасада дома, не устанавливать дополнительные инженерные системы (кондиционеры, системы вентиляции, ТВ - антенны, охранные системы, рекламные вывески, плакаты и т.п.). В случае нарушения данного положения или наложения административного штрафа за нарушение изменения внешнего вида фасада дома и/или несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств на УК или Обслуживающую организацию, полностью компенсировать сумму штрафа, а также компенсировать затраты на приведение фасада в исходное состояние.

3.3.24. За свой счёт содержать в надлежащем состоянии и производить ремонт принадлежащего ему помещения, лоджий, оборудования, расположенного в помещении, а также возместить убытки УК в размере стоимости ремонта общего имущества, если повреждение произошло в результате неправомерных действий Собственника.

3.3.25. Не выгуливать домашних животных на детской площадке, возле подъездов и на газонах. Убирать экскременты, оставленные своими домашними животными, на любой территории, включая подъезды, лестничные клетки, лифты, дорожки, тротуары.

3.3.26. Не использовать теплоноситель не по прямому назначению, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.

3.3.27. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счет оплачивать и погрузку и вывоз. По согласованию с Собственником оплата за вывоз вышеуказанного крупногабаритного строительного мусора включается УК в счет-квитанцию.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. Требовать от УК исполнения принятых ею полномочий и взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Проводить ремонтные работы в помещении, направленные на его переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, после предварительного уведомления об этом УК и при наличии разрешения Межведомственной комиссии (далее – «МВК») соответствующего района. До начала производства указанных работ Собственник обязан

заключить договор на ведение технического надзора за их исполнением с организацией, имеющей соответствующую лицензию (разрешение) и предоставить УК копии проектов перепланировки с соответствующим разрешением МВК. Производство шумных ремонтных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00.

3.4.4. Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства многоквартирного дома

и земельного участка.

3.4.5. Контролировать выполнение УК своих обязательств, в пределах данного Договора.

4. Размер и порядок оплаты по договору

4.1. Плата по договору устанавливается в размере, обеспечивающем содержание, ремонт и управление Общим имуществом многоквартирного дома, в соответствии с требованиями законодательства РФ (п.1 ст.156 ЖК РФ) и рассчитывается по тарифам, установленными общим собранием собственников.

4.2. Размер тарифов рассчитывается на основании общей сметы расходов на содержание, ремонт и управление МКД, представленной управляющей компанией и утвержденной на общем собрании собственников.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, утвержденным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

4.4. Собственник вносит плату за коммунальные услуги ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных УК не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет УК.

4.5. За несвоевременное и/или неполное внесение платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить УК пени в размере 1/300 от действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ, от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.6. Отсутствие выставленных платежных документов в срок не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник может самостоятельно обратиться в УК с требованием о предоставлении платежных документов, которые должны быть немедленно ему предоставлены УК для оплаты.

4.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещения не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника и/или иных проживающих в помещении лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан, в порядке, утвержденном Правительством РФ.

4.8. Льготы по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.9. Стороны пришли к соглашению, что перечисляемые Собственником на счет УК денежные средства на оплату коммунальных услуг не являются доходом УК, а перечисляются в полном объеме организациям – поставщикам коммунальных услуг.

4.10. Размер платы за помещение может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления. УК может увеличить тарифы на оказываемые собственникам дополнительные услуги с учетом индексации тарифов на жилищные услуги и с увеличением размера минимальной оплаты труда на основании решения общего собрания собственников.

5. Контроль за выполнением обязательств по Договору

5.1. Контроль за правильностью пользования Собственником общим имуществом многоквартирного дома, энергетическими и иным ресурсами осуществляется УК в соответствии с Договором и представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

5.2 Контроль за исполнением УК своих обязанностей по Договору осуществляется Собственниками.

6. Ответственность сторон

6.1. УК несет ответственность перед Собственниками за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате её действий или бездействия, в размере причиненного ущерба.

6.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. При отсутствии соответствующих согласований Собственник несет ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада многоквартирного дома, несанкционированную установку

дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде, самовольную незаконную перепланировку или переоборудование помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. УК не несет ответственности по обязательствам ресурсоснабжающих организаций-монополистов в случае не предоставления или не оказания ими коммунальных услуг надлежащего качества.

6.5. УК не несет ответственности за все виды ущерба и не предоставления услуг надлежащего качества, возникшие не по ее вине и не по вине ее работников.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера (землетрясение, наводнение, пожар, забастовки, локауты, эпидемии и т.п.).

7.2. Сторона, попавшая под влияние таких обстоятельств, должна незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. В противном случае она не имеет права ссылаться на данные обстоятельства.

8. Срок действия договора и порядок его расторжения

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год и вступает в силу со дня подписания Сторонами.

8.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условия такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9. Разрешение споров

9.1. Все споры, возникающие при исполнении обязательств по Договору, решаются Сторонами путём переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия в результате переговоров, указанные споры разрешаются в судебном порядке, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. При этом срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней.

10. Прочие положения

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к Договору должны быть оформлены в письменной форме и являются неотъемлемой частью Договора.

10.2. Все устные договорённости и переписка, предшествующие заключению Договора, при его подписании теряют свою силу.

10.3. В случае изменения реквизитов, указанных в п.12 Договора, сторона по Договору обязуется уведомить другую сторону о данных изменениях в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений.

10.4. Стороны подтверждают, что Договор подписан сторонами (представителями Сторон, наделёнными соответствующими полномочиями), что Договор является сделкой, соответствующей закону и иным правовым актам, не совершён с целью, противной основам правопорядка и нравственности, не является мнимой и/или притворной сделкой, не выходит за пределы правоспособности Сторон, не совершён под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжёлых обстоятельств.

Стороны обладали достаточным временем и возможностями для всестороннего изучения условий Договора и приложений к нему.

10.5. Договор составлен и подписан в двух одинаковых экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения:

11.1. Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;

11.2. Приложение №2 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;

11.3. Приложение №3 – Акт разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности;

11.4. Приложение №4 – Термины и их толкование.

11.5. Приложение №5 – Регламент Резервного фонда объекта.

12. Реквизиты и подписи сторон

12.1. Управляющая компания:
ООО «Управляющая компания «Мир»» 199004, Санкт-Петербург, 9-я линия В.О., д. 48. ИНН/КПП
7814579326/781401001, р/сч 40702810230060011988 в Филиале № 7806 ВТБ 24 (ПАО) к/с
30101810300000000811 БИК 044030811

Генеральный директор:  Хрусталеv Д.Г./

12.2. Собственник:

Фамилия, Имя, Отчество _____

Паспорт (серия, номер, кем и когда выдан) / документ, подтверждающий собственность _____

Адрес регистрации _____

Телефон для связи _____

Подпись _____

Приложение №1 к договору Управления многоквартирным домом
№ 20/17 от « 3 » июня 2017 года

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Санкт-Петербург, улица Дибуновская, дом №34, строение 1

Год постройки - 2018

Количество квартир - 32

Количество этажей - 5

Количество подъездов - 2

Площадь дома (кв.м.) - 6087,60

При расчете стоимости услуг учитываются следующие площади:

Площадь жилых помещений (кв.м.) - 3130,80

Площадь нежилых помещений (апартаментов), (кв.м) – 528,6

Площадь паркинга (кв.м) – 1580,8, в том числе:

- площадь парковочных мест (кв.м) – 754,1

- площадь мест общего пользования паркинга (кв.м) – 826,7

Уборочная площадь лестничных маршей и площадок (кв.м) - 456,30

Технические помещения (кв.м) - 184,70

Серия дома - индивидуальный

Конструкция и материал кровли – мягкая

Наличие подвала - паркинг

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое): ЦО, холодное водоснабжение и канализация, ГВС, электроснабжение; лифты – 2шт, ПЗУ, СКУД паркинга, камеры видеонаблюдения;



Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «Мир»
документов
Хрусталева Д.Г./

Собственник _____

Приложение №2 к договору Управления многоквартирным домом
 № 1534 от «9» июня 2014 года

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников

№ п/п	Вид услуги	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования		
1	Мытье холла первого этажа	Ежедневно, кроме воскресенья
2	Подметание коридоров, лестничных площадок и маршей	Летний период – 2 раза в неделю; иные времена года – 3 раза в неделю.
3	Мытье коридоров, лестничных площадок и маршей	Летний период – 2 раза в неделю; иные времена года – 3 раза в неделю.
4	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка кабины лифта	Ежедневно, кроме воскресенья
5	Протирка перил, почтовых ящиков,	3 раза в неделю
6	Протирка пыли с осветительных элементов в помещениях общего пользования	2 раз(а) в год
7	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	2 раз(а) в год
8	Уборка чердачного и подвального помещений	По необходимости
9	Подготовка зданий к праздникам	По согласованию с собственниками
10	Очистка и помывка фасадов зданий	По необходимости
11	Обработка фасадов гидрофобными или другими спец. растворами	-----
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта		
12	Подметание земельного участка в летний период	6 раз в неделю
13	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз в неделю
14	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз в неделю
15	Стрижка газонов	По необходимости
16	Подрезка деревьев и кустов	По необходимости
17	Ликвидация наледи	По необходимости
18	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По необходимости
19	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	По необходимости
20	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее 8 часов после начала снегопада
21	Вывоз твердых бытовых отходов	По необходимости
22	Вывоз крупногабаритного мусора	По необходимости
23	Содержание лифта	режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
24	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз(а) в год

25	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз(а) в год
26	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
27	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз(а) в год
28	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электрических устройств.	Проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымо вентиляционных каналах 1 раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год
29	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения.	Прочистка канализационного лежачка — По необходимости Проверка исправности Канализационных вытяжек 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымо вентиляционных каналах 1 раз в год.
30	Регулировка и наладка систем отопления	2 раза в год.
31	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	количество и тип приборов, требующих проведения проверки или ремонта.
32	Аварийное обслуживание	постоянно на системах водо, тепло, газоснабжения, канализации и энергоснабжения
33	Выполнение заявок населения	протечка кровли 1 сутки, нарушение водоотвода 1 суток, замена разбитого стекла 1 сутки, неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования 1 сутки, неисправность электрической проводки оборудования 1 сутки, неисправность лифта 1 сутки с момента получения заявки
34	Дератизация	8 раз(а) в год
35	Дезинсекция	8 раз(а) в год
36	Обслуживание сетей радиовещания	По необходимости
37	Обслуживание антенного хозяйства	По необходимости
38	Предоставление услуг телекоммуникаций	-----
39	Иные услуги (указать наименование услуг)	-----

Перечень работ по ремонту общего имущества

Фундаменты		
1	Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции Подвала	по необх-ти
2	Восстановление (ремонт) решеток на продухах Фундамента	по необх-ти

3	Восстановление (ремонт) приямков	по необх-ти
4	Восстановление (ремонт) отмостки	по необх-ти
5	Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты	по необх-ти
Каменные, кирпичные, железобетонные стены		
6	Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках	по необх-ти
7	Восстановление теплозащиты стен	по необх-ти
8	Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения	по необх-ти
9	Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	по необх-ти
10	Восстановление (ремонт) облицовки плиткой	по необх-ти
11	Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	по необх-ти
12	Окраска фасадов	по необх-ти
13	Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры	по необх-ти
14	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	по необх-ти
15	Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)	по необх-ти
16	Защита стальных элементов от коррозии	по необх-ти
17	Окраска стен помещений общего пользования	по необх-ти
Деревянные стены		
18	Устранение крена, просядок, выпучивания стен	по необх-ти
19	Обработка стен от гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми	по необх-ти
20	Восстановление (ремонт) стен, поврежденных гниением, домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми	по необх-ти
21	Ликвидация просядки засыпки в каркасных стенах	по необх-ти
22	Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен	по необх-ти
23	Устранение (ремонт) разрушений штукатурки и обшивки	по необх-ти
24	Восстановление и модернизация теплозащиты Стен.	по необх-ти
25	Уплотнение стыков с установкой нагельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин	по необх-ти
26	Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	по необх-ти
27	Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.)	по необх-ти
28	Защита стальных элементов от коррозии	по необх-ти
29	Окраска стен помещений общего пользования	по необх-ти
Балконы, козырьки, лоджии и эркеры		
30	Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров	по необх-ти

31	Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров	по необх-ти
32	Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий	по необх-ти
33	Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров	по необх-ти
Перекрытия		
34	Устранение поврежденных перекрытий	по необх-ти
35	Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах)	по необх-ти
36	Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов	по необх-ти
37	Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми	по необх-ти
38	Усиление перекрытий	по необх-ти
39	Устранение сверхнормативных прогибов Перекрытий	по необх-ти
40	Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия	по необх-ти
Полы		
41	Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома	по необх-ти
42	Восстановление защитно-отделочного покрытия пола	по необх-ти
43	Окраска деревянных полов	по необх-ти
44	Ремонт полов	по необх-ти
Перегородки		
45	Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок	по необх-ти
46	Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок	по необх-ти
47	Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок	по необх-ти
48	Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок	по необх-ти
49	Восстановление облицовки перегородок	по необх-ти
50	Окраска перегородок	по необх-ти
Крыши		
51	Устранение протечек кровли	по необх-ти
52	Ремонт, модернизация кровли	по необх-ти
53	Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	по необх-ти
54	Окраска металлической кровли	по необх-ти
55	Покрытие мягких кровель защитными мастиками	по необх-ти
56	Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях	по необх-ти
57	Ремонт, восстановление, модернизация оборудования, установленного на крыше	по необх-ти
58	Восстановление (ремонт) продухов вентиляции	по необх-ти
59	Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб	по необх-ти

60	Восстановление (ремонт) дефлекторов	по необх-ти
61	Восстановление (ремонт) выходов на крышу	по необх-ти
62	Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.	по необх-ти
63	Восстановление (ремонт) систем водоотвода	по необх-ти
64	Ремонт примыканий и заделка стыков	по необх-ти
65	Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак	по необх-ти
Окна, двери, световые фонари		
66	Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования	по необх-ти
67	Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования	по необх-ти
68	Замена дверей в помещениях общего пользования	по необх-ти
69	Замена окон в помещениях общего пользования	по необх-ти
70	Утепление дверей в помещениях общего пользования	по необх-ти
71	Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	по необх-ти
Лестницы		
80	Ремонт металлических косоуров	по необх-ти
81	Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток	по необх-ти
82	Ремонт, замена перил	по необх-ти
83	Окраска металлических элементов лестниц	по необх-ти
84	Устройство, ремонт пандусов	по необх-ти
Теплоснабжение		
85	Ремонт, замена котлов	по необх-ти
86	Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей	по необх-ти
87	Ремонт, промывка отопительных элементов	по необх-ти
88	Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов	по необх-ти
89	Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения	по необх-ти
90	Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования	по необх-ти
91	Ремонт элеваторного узла	по необх-ти
92	Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств	по необх-ти
Горячее водоснабжение		
93	Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения	по необх-ти
94	Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета	по необх-ти
95	Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды	по необх-ти
96	Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения	по необх-ти
97	Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения	по необх-ти
Газоснабжение		
98	Ремонт сетей внутридомовых сетей Газоснабжения (при наличии)	по необх-ти
99	Ремонт, замена неисправных приборов учета и Регулирования (при наличии)	по необх-ти
100	Ремонт газопользующего оборудования (при наличии)	по необх-ти
Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование		

101	Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств	по необх-ти
102	Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования	по необх-ти
103	Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования	по необх-ти
104	Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	по необх-ти
105	Ремонт, замена этажных щитков и шкафов	по необх-ти
106	Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования	по необх-ти
107	Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	по необх-ти
Водопровод и водоотведение		
108	Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения	по необх-ти
109	Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации	по необх-ти
110	Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения	по необх-ти
111	Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	по необх-ти
112	Ремонт, замена кабины лифта	по необх-ти
113	Ремонт дверей лифта	по необх-ти
114	Ремонт, замена механического и иного оборудования	по необх-ти
Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети		
115	Ремонт, замена антенного оборудования	по необх-ти
116	Ремонт, замена внутридомовых сетей радио, телефона, иных коммуникационных сетей	по необх-ти
Объекты внешнего благоустройства		
117	Ремонт объектов внешнего благоустройства	по необх-ти
118	Строительство объектов внешнего благоустройства	по необх-ти



Генеральный директор
 ООО «Управляющая компания «Мир»
 Д.Г. Хрусталева
 М.П. Хрусталева Д.Г./

Собственник _____

Приложение №3 к договору Управления многоквартирным домом
№ 1084 от « 3 » июль 2004 года

АКТ разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности

Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

По системе электроснабжения – точки крепления в квартирном электрощите, подходящем к помещению, фазового, нулевого, заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает УК. Точки креплений и отходящие от них провода помещения, равно как и все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник.

По системе холодного и горячего водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает УК, оставшуюся часть – Собственник.

По системе водоотведения – точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает УК, оставшуюся часть и точку присоединения – Собственник.

По системе теплоснабжения – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения к обогревающим элементам (радиаторам) обслуживает УК, оставшуюся часть – Собственник.

По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает УК.

По системе противопожарной защиты – (АППЗ) – точки присоединения подводящего кабеля к первому тепловому датчику, находящемуся в помещении Собственника. Остальное АППЗ обслуживает УК.

По системе коллективного приема телевидения (СКПТ) – точка присоединения подводящего кабеля в этажном слаботочном электрощите по контактам распределительной коробки. Разводка кабеля по дому от распределительной коробки кабеля в этажном слаботочном электрощите обслуживает УК.

По системе объединенной диспетчерской связи (ОДС) – обслуживает УК.

По системе видеонаблюдения – обслуживает УК, за исключением установок видеонаблюдения, установленных Собственником самостоятельно в своем Помещении.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «Мир»
/Хрусталева Д.Г./
М.П.

Собственник _____



Термины и их толкование

Помещение – часть многоквартирного дома (жилая или нежилая), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в ости граждан или юридических лиц, либо РФ, Субъекта РФ, муниципального образования.

Владелец – законный Собственник помещения в многоквартирном доме, не зарегистрировавший право собственности на принадлежащее ему помещение в установленном действующим законодательством РФ порядке в органах государственной регистрации.

Собственник – собственник или владелец жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

Общее имущество – имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме, 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 конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме, за пределами или внутри помещений, и, обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома, объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства, и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Многokвартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилья или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество), находятся в общей долевой собственности Собственников.

Коммунальные услуги – предоставляемые потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и нормами действующего законодательства РФ. Текущий ремонт проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

Капитальный ремонт – ремонт Общего имущества с целью восстановления его ресурса, при необходимости с заменой конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения (для Собственника/Собственника) – платеж, взимаемый с Собственника/Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных Договором по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества. В случае принятия собственниками решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ и сроков по его проведению, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого собственника, в плату за содержание и ремонт помещения дополнительно включается статья – «Плата за Капитальный ремонт».

Плата за коммунальные услуги – платеж, взимаемый с Собственника за потребленные коммунальные услуги, определенный исходя из показаний приборов учета, установленных в помещении Собственника, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг.

Плата за помещение - платеж, взимаемый с Собственника, включающий в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги.

Доля участия – доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонты, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников. Доля участия собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонтов, организацию потребителей коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие коммунальные услуги потребителям.

Обслуживающие организации – организации, выполняющие работы и оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением коммунальных услуг.

Счет-квитация - платежный документ, ежемесячно направляемый Исполнителем Собственнику для оплаты работ и услуг, оказанных Собственнику по настоящему Договору.

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания «Мир»
/ Хрусталева Д.Г. /

Собственник _____

