Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1.

г. Санкт-Петербург «____» _____20____ г.

_____,
(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица)
являющ____ собственником помещения, машино-места №_____ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1, строение 1, на основании _____№ _____ «___»_____ _____ г., выданного _____,
именуемый в дальнейшем «**Собственник**» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Октавия», в лице Генерального директора Егорова Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78000801 от 12.11.2021 выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1 строение 1 (далее – МКД), проведенного в форме очно-заочного голосования от «_____» _____20___ г. №_____.
Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех Собственников.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1**, оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;

- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

- осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

1.4. Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.6. Граница эксплуатационной ответственности – линия раздела сети инженерно-технического обеспечения и соответствующей внутридомовой системы инженерно-технического обеспечения по признаку обязанностей (ответственности), которая определяется по границе балансовой принадлежности.

1.7. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы размещена на сайте Управляющей организации https://uk-oktavia.ru/, а также на информационных стендах в МКД. Информация об исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.8.1. Конституцией Российской Федерации;

1.8.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.8.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.8.4. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

1.8.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.8.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

1.8.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

1.8.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.8.9. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.8.10. другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

1.9. Местом исполнения настоящего Договора является многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2. Совместно с советом многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно Приложению № 3 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными

правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2012 № 405, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

2.1.14. Знакомить Собственников или уполномоченных ими лиц, членов совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчёт о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме по форме, приведенной в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с

выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

2.2.4. Заключить с третьими лицами договоры на организацию начисления Собственнику и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.2.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих организаций, а также иных лиц, уступку требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

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

б) 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 уведомления Управляющей организацией;

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

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) 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;

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

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в домах, где есть лифты;

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

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.5. 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 жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения

должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством.

2.3.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.3.8. 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.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Порядок определения цены и платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги:

3.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

3.1.1.1. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (полный цикл), электроснабжение, отопление, обращение с ТКО.

3.1.1.3. Плату за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в случае если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

3.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки и в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные услуги согласно утвержденным тарифам на: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.

3.1.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы на момент утверждения настоящего Договора приведен в Приложении № 3 к Договору, являющийся его неотъемлемой частью.

3.1.4. Не чаще одного раза в год и не ранее истечения года с даты последнего установления решением общего собрания собственников или не ранее истечения года с даты последней индексации плата (тарифы) за содержание помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества и иные услуги может устанавливаться управляющей организацией в одностороннем порядке методом индексирования данных цен в соответствии с изменением уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого Росстатом в соответствии с основными положениями определения индекса потребительских цен.

3.1.5. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

3.1.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

3.1.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг

Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.1. Внесение платы осуществляется Собственником на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов установленной формы, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков в течение 10 банковских дней с даты выпуска платежного документа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Управляющая организация обеспечивает предоставление Собственникам платежных документов (счетов-квитанций) не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, посредством их размещения в личном кабинете собственника и в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, без предоставления платежных документов на бумажном носителе. Собственник вправе по письменному обращению получить в управляющей организации платежные документы (счета-квитанции) на бумажном носителе за запрашиваемый период.

3.2.2. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на законных основаниях, владеющим помещениям в многоквартирном доме, для оплаты ими услуг работ, выставляются счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством. Дополнительно к счетам-фактурам, выставляемым Управляющей организацией, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

3.2.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.4. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

3.2.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

3.2.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с ч.14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

4.5.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.5.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.5.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4.5.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.6. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

5. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

5.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

5.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

5.1.3. участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

5.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5.1.5. инициирования общего собрания собственников;

5.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы

5.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

6. Соглашение об обработке персональных данных

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

6.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

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

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

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ – г. Санкт-Петербург в связи с заключением настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора за 30 (тридцать) дней до окончания срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 19 страницах и содержит 5 приложений.

8. Приложения

8.1. Приложение № 1 - Состав общего имущества Многоквартирного дома на 2 л.

8.2. Приложение № 2 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 5 л.

8.3. Приложение № 3 – Тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД на 1 л.

8.4. Приложение № 4 – Ежегодный отчет об исполнении управляющей организацией договора управления многоквартирным домом на 2 л.

8.5. Приложение № 5 – Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства на 1 л.

9. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация: **ООО "УК Октавия"**	**Собственник**
ИНН 7813656585 **КПП** 781301001 **ОГРН** 1217800135090 **Юридический адрес:** 197110, Санкт-Петербург г., Большая Разночинная ул., дом 14, Лит. А, помещение 508, Р.М. 3 **Расчётный счет:** 40702810732130009972 в Филиале «Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК» **Корреспондентский счет:** 30101810600000000786 **БИК** 044030786 Генеральный директор _____Егоров Алексей Валерьевич	Ф.И.О._____ _____ Паспорт: серия_____№_____ Кем выдан _____ _____ _____ Зарегистрирован: _____ _____ _____ Фактическое проживание: _____ _____ _____ Телефон: _____ _____/_____

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1.
от «____» _____20__г
№_____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И ЕГО ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЭКСПЛУАТИЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Адрес многоквартирного дома	г. Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение l
Серия, тип постройки:	Индивидуальный
Год постройки:	2023
Этажность, этажей:	2-26
Количество секций:	9
Количество квартир:	2052
Площадь жилого здания:	142101,7

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Показатель, единица измерения	Характеристика	Состояние
1	2	3	4	5
1.	**Общее имущество многоквартирного дома**			
1.1	36Н,41Н,46Н,51Н Насосная станция пожаротушения	*49,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.2	37Н,42Н,47Н,52Н Водомерный узел, насосная	*128,6*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.3	38Н,43Н,48Н,53Н,59Н,61Н ГРЩ	*108,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.4	40Н,45Н,50Н,55Н ИТП (жилье)	*238,4*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.5	56Н Кладовая уборочного инвентаря	*7,3*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.6	57Н Помещение для хранения люминесцентных ламп	*11,0*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.7	58Н Водомерный узел. Насосная пожаротушения	*45,4*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.8	60Н ИТП	*56,4*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.9	62Н,76Н,80Н,90Н,102Н,105Н,106Н, 109Н,111Н Колясочная	*79,0*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.10	63Н,77Н,81Н,92Н,103Н,104Н,107Н, 110Н,112Н Мусоросборная камера	*40,9*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.11	108Н Диспетчерская	*16,7*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.12	Лестничные клетки: 1ЛК-9ЛК	*19604,3*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
1.13	Необорудованная часть: 1НЧ-5НЧ	*4001,4*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
2.	**Материал кровли**	*Рулонные материалы*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
3.	**Материалы фундаментов**	*Железобетон свайный с плитным раствором*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
4.	**Материалы стен**	*Монолитный ж/б, кирпич, камень керамический, газобетонные блоки*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
5.	**Материалы перекрытий**	*Монолитный ж/б плиты*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
6.	**Лифты**	*22*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
7.	**Инвалидные подъемники**	*5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
8.	**Сети и системы инженерно-технического обеспечения**	*Водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжения, сети связи*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.	**Вспомогательные помещения**	*1612,2*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*

9.1	1Н,25Н Помещение охраны автостоянки	*33,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.2	2Н,3Н,19Н,23Н Вспомогательное помещение гаража	*344,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.3	4Н Венткамера (вытяжка) автостоянки	*35,0*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.4	5Н,15Н,21Н,22Н,28Н,33Н,34Н Венткамера приточная автостоянки	*391,1*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.5	6Н,9Н,10Н Венткамера (приток) автостоянки	*158,0*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.6	7Н,18Н,20Н,24Н,29Н,32Н,35Н Венткамера вытяжная автостоянки	*317,3*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.7	8Н,31Н Санузел охранника автостоянки	*8,9*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.8	11Н,12Н,26Н Кладовая уборочного инвентаря автостоянки	*95,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.9	13Н Кладовая инвентаря автостоянки	*23,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.10	14Н Венткамера приточно-вытяжная автостоянки	*34,3*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.11	16Н Электрощитовая автостоянки	*30,8*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.12	17Н Техническое помещение автостоянки	*10,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.13	27Н Хранение люминесцентных ламп автостоянки	*16,0*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.14	30Н Водомерный узел. Насосная пожаротушения автостоянки	*44,8*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.15	39Н,44Н,49Н,54Н ИТП (встройка)	*68,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.16	1МОП автостоянки	*4266,5*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*
9.17	2МОП автостоянки	*8506,8*	*В соответствии с проектной документацией*	*Удовлетворительное*

Управляющая организация:
ООО "УК Октавия"

Генеральный директор

_____А.В. Егоров

М. П.

Собственник

ФИО _____

_____

подпись _____

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1, строение 1.
от «____» _____20__г
№_____

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	**2**	**3**
1.	**РАБОТЫ И УСЛУГИ, ВЫПОЛНЯЕМЫЕ В РАМКАХ МИНИМАЛЬНОГО ПЕРЕЧНЯ РАБОТ И УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД:**	
1.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
1.3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	
1.10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
1.13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	
1.14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах	
1.15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	
1.16	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года, в том числе:	
1.16.1.	Очистка тротуаров (сдвижка, подметание снега)	Во время снегопада при температуре воздуха ниже -2С° - не реже раза в 3 часа. Во время снегопада при температуре воздуха выше -2С° - не реже раза в 1.5 часа.

		Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров при отсутствии снегопада – не реже 1 раза в 3 суток.
1.17	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	Подметание – не реже одного раза в двое суток. Поливка тротуаров в жаркое время - по мере необходимости, но не реже двух раз в сутки.
1.18	Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов	В соответствии с действующими нормативно-правовыми актами РФ
1.19	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	
1.20	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	
1.21	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	
1.22	Работы по обслуживанию индивидуальных тепловых пунктов	
1.22.1	Осмотр трубопроводов на отсутствие течей, подтеков, а также мокрых пятен на наружной поверхности тепловой изоляции	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.22.2	Осмотр входных задвижек	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.22.3	Проверка режимов работы насосов	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.22.4	Проверка работоспособности и при необходимости корректировка системы автоматизированного погодного регулирования тепловой энергии	Не реже двух раз в месяц (отопительный период)
1.22.5	Проверка срабатывания автоматики переключения насосов с основного на резервный, включения резервных насосов по сигналам датчиков давления, отключения насосов по сигналам датчиков «сухого хода»	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.22.6	Проверка работы и корректировка настройки электронных контроллеров	Не реже двух раз в месяц (отопительный период)

		Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.22.7	Проверка работы автоматических регуляторов прямого действия, корректировка их настроек	Не реже двух раз в месяц (отопительный период) Не реже одного раза в месяц (межотопительный период)
1.22.8	Проверка действия обратных клапанов	Не реже одного раза в месяц (отопительный период)
1.22.9	Оценка технического состояния и некоторые технологические операции восстановительного характера: регулирование и наладка, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей без значительной разборки, устранение мелких дефектов	По мере необходимости
1.22.10	Ремонт или замена оборудования	По мере необходимости
1.22.11	Очистка теплообменников	Не реже одного раза в год
1.22.12	Снятие и анализ показаний узла учета тепловой энергии по модему	Два раза в неделю
1.22.13	Периодическое обслуживание приборов учета тепловой энергии (проверка работоспособности запорной арматуры с закрытием до отказа с последующим открытием; проведение промывки проточной части расходомеров; очистка фильтров от отложений; проверка работы средств измерений)	Один раз в неделю
1.22.14	Распечатка ведомостей теплопотребления, составление отчета, передача в РСО	Не реже 1-го раза в месяц в соответствии с графиком и требованиями ресурсоснабжающей организацией
1.22.15	Профилактические работы: осмотр, демонтаж, монтаж, чистка приборов учета тепловой энергии	Не реже 2-х раз в месяц и по мере необходимости (осуществляется по мере загрязнения расходомеров (превышения допустимой погрешности)
1.22.16	Поверка приборов учета тепловой энергии, манометров и термометров	В соответствии с межповерочным интервалом
1.22.17	Ремонт или замена приборов учета тепловой энергии, манометров и термометров	По необходимости или в межотопительный период
1.22.18	Пуско-наладочные работы на узле учета тепловой энергии.	1 раз в год (в начале отопительного периода КУУТЭ)
1.23	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) и подъемных механизмов для маломобильных групп населения в многоквартирном доме:	

1.23.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	проведение ежесуточного осмотра диспетчерской системы, обращая особое внимание на исправность реле времени, ламп сигнализации на пульте, сигнализаторов загазованности, электрических фотовыключателей; проведение еженедельной профилактики аппаратуры, приборов и линий связи без вскрытия внутренней части аппаратуры; ежемесячно оценивает работу обслуживающей организации в части выполнения заявочного ремонта.
1.23.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	два раза в год: весной и осенью; по необходимости, после выполнения работ, после аварий
1.23.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	по необходимости, после выполнения работ, после аварий
1.23.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в 12 месяцев
2.	**УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ МОП МКД: ***	
2.1	Еженедельная влажная уборка (мытье) квартирных коридоров и лифтовых холлов	Не реже 1 раза в неделю согласно графику, размещенному на информационном стенде в каждом подъезде многоквартирного дома
2.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	Не реже 1 раза в неделю
2.3	Замена ковров в каждом подъезде в количестве 1 шт. в лифтовых холлах первого этажа	2 раза в неделю – Зимний период 01.09 по 31.05 1 раз в 2 недели - Летний период 01.06 по 31.08
2.4	Уборка площадки перед входом в подъезд	Не реже 6 раз в неделю
2.5	Мытье пола кабины лифта	Не реже 6 раз в неделю
2.6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, потолков кабины лифта	Не реже 2 раз в месяц
2.7	Мытье лифтового холла первого этажа	Не реже 6 раз в неделю
2.8	Мытье лестничных площадок и маршей (эвакуационная лестница)	Не реже 1 раза в неделю
2.9	Влажная протирка лестничных перил	Не реже 1 раза в месяц
2.10	Обметание пыли с потолков	Не реже 1 раза в год
2.11	Мытье окон в местах общего пользования	Не реже 1 раза в год

2.12	Влажная протирка входных дверей, подоконников, стен, плафонов на лестничных клетках, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, плафонов на лестничных клетках, отопительных приборов, чердачных лестниц	Не реже 2 раз в год (по одному разу в осенний и весенний период)
2.13	Уборка технических этажей	По мере необходимости
2.14	Мытье фасадного остекления	1 раз в год - в период с 1 мая по 30 июня

* Услуги осуществляются с применением специализированных моющих и чистящих средств, с учетом специфики материалов, используемых при строительстве многоквартирного дома.

Управляющая организация:
ООО "УК Октавия"

Генеральный директор

_____ А.В. Егоров

Собственник

ФИО _____

_____

подпись _____

Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1, строение 1.
от «____» _____20__г
№_____

Тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД

№№ п/п	Наименование услуги	Тариф, руб./м2 в месяц	Тариф, руб. с машино-места (13,3 кв.м.)	Тариф, руб. с машино-места (26,5 кв.м.)
1.	Управление МКД	5,41	71,95	143,37
2.	Содержание, в т.ч.	30,90	839,03	1 671,73
2.1.	Санитарное содержание ОИ	7,89	261,77	521,57
2.2.	Содержание придомовой территории	4,56	60,65	120,84
2.3.	Обслуживание инженерных систем	8,34	287,61	572,27
2.4.	Обслуживание лифтов	3,78	50,27	100,17
2.5.	Обслуживание АППЗ (АУПТ)	0,41	100,00	200,00
2.6.	Содержание несущих и ненесущих конструкций	2,98	39,63	78,97
2.7.	Диспетчерская служба (ОДС)	2,94	39,10	77,91
3.	Текущий ремонт	6,40	85,12	169,60
4.	Обслуживание системы экстренного оповещения	0,07	0,93	1,86
5.	Радиовещание	По договору с поставщиком услуги.	-	-
6.	Телевидение		-	-
Коммунальные ресурсы для оказания коммунальных услуг, в том числе коммунальные ресурсы на СОИ*				
1.	Холодное водоснабжение, в том числе на ГВС	В соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга		
2.	Тепловая энергия на горячее водоснабжение			
3.	Водоотведение			
4.	Тепловая энергия на отопление			
5.	Электроэнергия			

№№ п/п	Дополнительные услуги**	Стоимость на 1м2	Стоимость на 1м/место	Стоимость на 1м/место
1	Охрана	7,24	96,29	191,86
2	Вывоз отходов от капитального ремонта, не относящихся к ТКО.	0,98		
3	Установка электромагнитного замка (целевой взнос)	4,85	64,51	128,53

* Стоимость услуги устанавливается в соответствии с действующим на момент расчетов тарифом, утвержденным органом государственной власти (распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга). Размер стоимости услуги на момент утверждения настоящего Договора приведен в столбце «Тариф, руб/м2 в месяц»; «Тариф, руб/с машино-места в месяц (13,3 кв.м.)»; «Тариф, руб/с машино-места в месяц (26,5 кв.м)».
****** Начисление по услугам «Охрана», «Вывоз отходов от капитального ремонта, не относящихся к ТКО» и «Установка электромагнитного замка (целевой взнос)» будет производиться в случае принятия положительного решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по утверждению указанных дополнительных услуг.

Управляющая организация:
ООО "УК Октавия"

Генеральный директор

_____ А.В. Егоров

М.П.

Собственник

ФИО_____

_____

подпись_____

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1.
от «____» _____20__г
№_____

Ежегодный отчет об исполнении управляющей организацией договора управления многоквартирным домом
за отчетный период с _____ по _____

1. Год постройки	
2. Общая площадь, м2	
3. Площадь жилых помещений, м2	
4. Площадь нежилых помещений, м2	
5. Площадь помещений общего имущества, м2	

Поступления денежных средств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	**Сумма**
Начислено средств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением КР на СОИ)	
Получено средств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (за исключением КР на СОИ)	
Получено средств за использование общедомового имущества (*в случае принятия решения на ОСС об использовании общедомового имущества)	
Дебиторская задолженность по состоянию на _____	
Взыскано ДЗ за предыдущий отчетный период (*со второго года управления МКД*)	

Оказано услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома	**Подрядчик**	**Сумма**
Управление МКД, *(в т.ч. встречи с собственниками и проведение ОСС в нерабочее время, выезд бухгалтера, обслуживание личного кабинета, юр. услуги, взыскание задолженности, подготовка отчетности и прочие работы в соответствии с ЖК Российской Федерации)*		
Санитарное содержание МОП и придомовой территории *(в т.ч. вывоз снега, механизированная уборка, содержание внешнего благоустройства)*		
Содержание ОИ *(в т.ч. прочие расходы)*		
Обслуживание и ремонт подъемных механизмов *(в т.ч. обслуживание подъемников для МГН, текущий ремонт, освидетельствование и страхование лифтов)*		
Обслуживание инженерных систем *(в т.ч. обслуживание ИТП, эксплуатация приборов учета, доп. осмотры, проведение экспертиз)*		
Обслуживание и ремонт слаботочных систем *(в т.ч. АППЗ, ОДС, видеонаблюдение, СКУД, ПЗУ)*		
Диспетчерская служба		

Текущий ремонт *(кроме работ, в вышеуказанных статьях)*		
Охрана *(в случае принятия размера платы)*		

Поступление средств за коммунальные услуги, в том числе на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества	**Долг (переплата) потребителей на _____ года, руб.**	**Начислено за _____ год, руб.**	**Поступило денежных средств от потребителей за _____год, руб.**	**Долг (переплата) потребителей на _____ года, руб.**
Холодное водоснабжение, ХВС на ГВС				
Водоотведение				
Тепловая энергия				
Электроэнергия				
Обращение с ТКО				

Расходы на оказание коммунальных услуг, в том числе на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества	**Сумма, руб.**	**Поставщик ресурса для оказания коммунальной услуги**
Холодное водоснабжение, ХВС на ГВС		
Водоотведение		
Тепловая энергия		
Электроэнергия		

Платежная дисциплина	**Сумма**
Дебиторская задолженность на _____	
Количество квартир-должников	

Управляющая организация:
ООО "УК Октавия"

Генеральный директор

_____ А.В. Егоров

М. П.

Собственник

ФИО _____

_____

подпись _____

Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломяги, г. Санкт-Петербург, Верхне-Каменская улица, дом 11, корпус 1, строение 1, строение 1.
от «____» _____20__г
№_____

Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора:
- Государственная жилищная инспекция, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом № 68, Телефон: (812) 576-06-80; (812) 417-41-11;
- Жилищный комитет, г. Санкт-Петербург, площадь Островского, дом № 11, Телефон: (812) 576-02-02

Территориальный орган Роспотребнадзора:
- Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по городу Санкт-Петербургу в Приморском районе, г. Санкт-Петербурга, Большая Пушкарская улица, дом №18, Телефон: (812) 232-80-81.

Исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга:
- Отдел районного хозяйства Администрации Приморского района, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 83, Телефон: (812) 576-82-88.

Органы прокуратуры:
- Прокуратура города Санкт-Петербурга, г. Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 2, корпус 9, Телефон: (812) 318-26-34.

Управляющая организация:
ООО "УК Октавия"

Генеральный директор

_____ А.В. Егоров

Собственник

ФИО _____

_____

подпись _____