

## УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Протокол № 1/2019ДФ от 22.03.2019 года

## ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом

2019г.

Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово

Г-н (жа) \_\_\_\_\_ являющийся владельцем (собственником) квартиры \_\_\_\_\_ кв.м (далее Помещение), в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, улица \_\_\_\_\_, литера \_\_\_\_\_ (далее - Дом), в котором находится принадлежащая Домовладельцу квартира. Указанный адрес является местом исполнения Договора. При этом Управляющая организация осуществляет управление Домом, обеспечивая оказание Домовладельцу услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставление коммунальных услуг и осуществление иной направленной на достижение целей управления Домом деятельности, а Домовладелец оплачивает указанную деятельность и выполняет иные обязательства, на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

К общему имуществу Дома относятся, имущество, принадлежащее Домовладельцам на праве общей долевой собственности; помещения, не являющиеся частями квартир или частными помещениями и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и неутраченные конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование (технические устройства), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.2. Средством заключения настоящего Договора Домовладелец:

• реализует свое право на постоянное пользование системами Дома для получения коммунального и иного обеспечения принадлежащего Домовладельцу Помещения.

• несет бремя расходов по коммунальному обеспечению Помещения, по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества Дома в соответствии со своей долей в праве общей собственности на общее имущество;

• в соответствии с жилищным законодательством подтверждает выбранный способ управления Домом Управляющей организацией.

2. ПРАВА СТОРОН

2.1. Домовладелец имеет право:

2.1.1. На получение услуг, оказываемых Управляющей организацией или организациями (далее - Организации), привлеченными Управляющей организацией для управления, коммунального обеспечения и технического обслуживания Дома, качеством которых должно соответствовать требованиям, установленным Приложением №1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее - Правила), утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354 и Приложением №6 к настоящему Договору.

2.1.2. На устранение недостатков предоставляемых Организацией услуг в сроки, определяемые законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

2.1.3. На уменьшение платы при снижении качества услуг или нарушении срока устранения недостатков в предоставлении услуг.

2.1.4. Перечень условий, метода расчета уменьшения платы устанавливаются Правительством РФ.

2.1.5. На получение от Управляющей организации платежного документа, справок со сведениями о регистрации и характеристиках Помещения (форма №7 и №9)

2.1.6. На получение от соответствующих бюджетов субъектов, предоставляемых уполномоченными государственными органами, при условии отсутствия задолженности Домовладельца по оплате

2.1.7. На получение сведений о легитимности, связанной с управлением Домом, в том числе информации, связанной с исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

2.1.8. На проведение за счет Управляющей организации или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организацией или Организаций. Факт повреждения фиксируется двусторонним актом.

2.1.9. На своевременное информирование об изменении качества услуг.

2.1.10. На проведение в своей счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организации или Организаций. Факт повреждения фиксируется двусторонним актом.

2.1.11. Расчет размера ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации или Организаций, согласно разделу № 4 настоящего договора. Управляющая организация обеспечивает предоставление документов для оплаты не позднее 21 числа оплачиваемого месяца.

2.1.12. Организацию приема и оформления документов для регистрации и предоставления квартиры (Ф-7, Ф-9). При этом соответствующего департамента, выдачу справок о регистрации и характеристике квартир (Ф-7, Ф-9). При этом непосредственно регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.

2.1.13. Ведение оперативного дислопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора. Проведение за свой счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организации или Организаций. Факт повреждения фиксируется двусторонним актом.

2.1.9. На обращение в ресурсоснабжающие организации для установки приборов учета используемых энергетических ресурсов в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

## 2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Передать все или часть своих функций по настоящему договору специализированным Организациям.

2.2.2. Самостоятельно, либо силами привлеченных Организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в Помещении Домовладельца путем проведения осмотров, предупредив последнего не менее чем за один сутки до осмотра.

2.2.3. Проводить оперативные (экстренные) осмотры и работы в Помещении Домовладельца для локализации аварии или устранения ее последствий при наличии допуска в Помещение.

2.2.4. Применять меры, предусмотренные Договором, в случае нарушения Домовладельцем сроков внесения платежей и других обязательств по данному Договору. В случае уменьшения размеров платы Домовладельцем решением, принятым общим собранием Домовладельцев, Управляющая организация вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке.

2.2.4.1. В качестве способа обеспечения выполнения obligations обязательства предоставлять предоставление услуг (в том числе выдачу справок) в случае неоплаты и (или) оплаты в неполном объеме более трех месяцев (последовательно или суммарно) или нарушения требований пунктов 3.2.6, 3.2.7. Договора.

2.2.5. Давать Домовладельцу предварительное согласование на производство переустройства и перепланировки Помещения и элементов благоустройства Дома при наличии технических возможностей, должным образом оформленного проекта и заключении Домовладельцем договора на производство технического надзора, требовать согласования графика проведения ремонтных работ в Помещении. Контролировать график проведения ремонтных работ, производство и качество работ по перепланировке, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов и лицензий.

2.2.5.1. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Домовладельцев осуществляется самостоятельно и за свой счет.

2.2.6. Производить перерыв в предоставлении Организациями услуг:

• для проведения ремонтных и профилактических работ;

• в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Управляющей организации или уполномоченных Организаций.

2.2.7. Вводить новые виды услуг и затраты по ним, согласованные с собственниками Помещений Дома.

2.2.8. Организовать доступ (проникновение) в Помещение Домовладельца при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка оборудования, пожар, и т.п.) в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в Доме.

2.2.9. Заключать договоры на размещение на Дому рекламы с направлением полученных денежных средств на благоустройство Дома по решению Домовладельца.

2.2.10. Инициировать голосование посредством опроса в письменной форме или голосованием по группам Домовладельцев в зависимости от вида (жилье или нежилое) принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и/или решаемых вопросов.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана обеспечить:

3.1.1. Проведение осмотров общих конструктивных элементов здания, инженерных систем, оборудования Дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

3.1.2. Проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, общих инженерных систем и оборудования Дома.

3.1.3. Осмотр инженерных сетей и оборудования категории общего имущества, расположенных в Помещении, при выявлении Домовладельцем их аварийного состояния. При этом осмотр и ремонт сетей и оборудования категории общего имущества производится Управляющей организацией по заявке Домовладельца. Ремонт иного оборудования и сетей в Помещении осуществляется Управляющей организацией только на возмездной основе на основании отдельных соглашений.

3.1.4. Надлежащее содержание содержание подвалов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

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

3.1.6. Закрытие договоров на коммунальное обеспечение дома с организациями-поставщиками, а также на техническое обслуживание инженерных систем дома (лифт, АППЗ, ТВ антенна, диспетчерская связь, и т.п.), вывоз бытового мусора.

3.1.7. Обеспечение дополнительного текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций) согласно действующего Положения о проведении ППР зданий за счет средств целевых сборов. Необходимые для этого платежи вносятся в «счет» отдельной суммой. По требованию Домовладельца Управляющая организация обеспечивает предоставление обоснования платежа.

3.1.8. Расчет размера ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации или Организаций, согласно разделу № 4 настоящего договора. Управляющая организация обеспечивает предоставление документов для оплаты не позднее 21 числа оплачиваемого месяца.

3.1.9. Организацию приема и оформления документов для регистрации и предоставления квартиры (Ф-7, Ф-9). При этом соответствующего департамента, выдачу справок о регистрации и характеристике квартир (Ф-7, Ф-9). При этом непосредственно регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.

3.1.10. Ведение оперативного дислопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора. Проведение за свой счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организации или Организаций. Факт повреждения фиксируется двусторонним актом.

3.1.11. Расчет размера ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации или Организаций, согласно разделу № 4 настоящего договора. Управляющая организация обеспечивает предоставление документов для оплаты не позднее 21 числа оплачиваемого месяца.

3.1.12. Организацию приема и оформления документов для регистрации и предоставления квартиры (Ф-7, Ф-9). При этом соответствующего департамента, выдачу справок о регистрации и характеристике квартир (Ф-7, Ф-9). При этом непосредственно регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.

3.1.13. Ведение оперативного дислопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора. Проведение за свой счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организации или Организаций. Факт повреждения фиксируется двусторонним актом.

3.1.14. Расчет размера ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации или Организаций, согласно разделу № 4 настоящего договора. Управляющая организация обеспечивает предоставление документов для оплаты не позднее 21 числа оплачиваемого месяца.

3.1.15. Организацию приема и оформления документов для регистрации и предоставления квартиры (Ф-7, Ф-9). При этом соответствующего департамента, выдачу справок о регистрации и характеристике квартир (Ф-7, Ф-9). При этом непосредственно регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.

3.1.16. Ведение оперативного дислопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора. Проведение за свой счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организации или Организаций. Факт повреждения фиксируется двусторонним актом.

3.1.17. Расчет размера ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации или Организаций, согласно разделу № 4 настоящего договора. Управляющая организация обеспечивает предоставление документов для оплаты не позднее 21 числа оплачиваемого месяца.

3.1.18. Организацию приема и оформления документов для регистрации и предоставления квартиры (Ф-7, Ф-9). При этом соответствующего департамента, выдачу справок о регистрации и характеристике квартир (Ф-7, Ф-9). При этом непосредственно регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.

3.1.19. Ведение оперативного дислопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора. Проведение за свой счет или за счет Организаций ремонта инженерного оборудования и отделки Помещения в случаях их повреждения, возникшего вследствие недостатков в предоставлении услуг Управляющей организации или Организаций. Факт повреждения фиксируется двусторонним актом.

3.1.20. Расчет размера ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации или Организаций, согласно разделу № 4 настоящего договора. Управляющая организация обеспечивает предоставление документов для оплаты не позднее 21 числа оплачиваемого месяца.

3.1.21. Организацию приема и оформления документов для регистрации и предоставления квартиры (Ф-7, Ф-9). При этом соответствующего департамента, выдачу справок о регистрации и характеристике квартир (Ф-7, Ф-9). При этом непосредственно регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.

3.2.10. Участие в составлении актов в случаях повреждения инженерного оборудования и отделки Помещения Домовладельца, возникшего не по вине Управляющей организации. В этом случае ремонт производится силами и (или) за счет виновного лица.

3.2.11. Осуществлять демонтаж рекламных конструкций, а также не соответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных на Доме без согласия Управляющей организации.

3.2.12. Своевременное информирование Домовладельца об изменении качества услуг.

3.2.13. Предоставление отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, не позднее, чем до истечения текущего календарного года, путем вывешивания соответствующей информации на информационных досках (досках объявлений) в Доме.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

- 4.1. Домовладелец участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунаному обеспечению и содержанию жилого Дома наряду с другими домовладельцами пропорционально размеру общей площади Помещения.
- 4.2. Сумма платы по Договору состоит из платы, связанной с содержанием, текущим ремонтом общего имущества Дома, организацией управления жилым Домом (в том числе с участием уполномоченных Организаций), платы за коммунальные услуги.
- До заключения договора с электроснабжающей организацией расходы по электроэнергии, потребляемой в Помещении оплачиваются Домовладельцем на основании показаний электросчетчика. При отсутствии прибора учета, при неработающем приборе учета, при отсутствии или нарушении пломбы расчет производится согласно нормативных актов, регулирующих нормы потребления электроэнергии при отсутствии ее учета. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жильцами и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- 4.3. Сумма платы по настоящему Договору корректируется Управляющей организацией на величину изменения тарифов организаций, поставщиков коммунальных ресурсов и оказывающих услуги по техническому и специализированному обслуживанию для данного Дома (пункты 3-18, 21 расчета Приложения № 2 к Договору).
- 4.4. Сумма платы по Договору (в месяц) с \_\_\_\_\_ 2019 года составляет \_\_\_\_\_ руб., в т.ч. НДС 18 % и подлежит корректировке в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего Договора.
- 4.5. Домовладелец обязан оплатить Эксплуатирующей организации понесенные и будущие расходы, указанные в пункте 4.4 Договора, за период 6 (шесть) месяцев с даты подписания Акта Приема-Передачи, а также внести разовый взнос в рублях из расчета 55 (пятьдесят пять) рублей за 1 (один) квадратный метр общей площади Квартиры, необходимый Эксплуатирующей организации для начала финансово-хозяйственной деятельности по обслуживанию Объекта (в том числе – для благоустройства территории, открытия расчетного счета, заключения договоров с поставщиками коммунальных услуг, приобретение ортехники и прочего).
- 4.6. Управляющая организация уведомляет Домовладельца в индивидуальном или коллективном порядке о корректировке суммы платы по Договору за месяц до ее проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки, Домовладелец имеет право ознакомиться в тот же период Управляющего домохозяйства, либо в бухгалтерии Управляющей организации.
- 4.7. Домовладелец производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платежа – до 10 числа месяца, следующего за оплаченным, в размере, указанном в платежном документе «счета». Банковские услуги по приему платежей оплачиваются Домовладельцем самостоятельно в соответствии с условиями Банка для соответствующего вида услуг. Платежный документ «счет» передается Домовладельцу через почтовый ящик, расположенный в подвале, по адресу места нахождения Дома.
- 4.8. До заключения договора электроснабжения Помещения с АО «Петрозлектросбыт» Домовладелец сдает показания электросчетчика в порядке, предусмотренном Приложением № 5 к настоящему Договору. Сумма оплаты за электроснабжение включается в счет-квитанцию отдельной строкой. Домовладелец оплачивает потребленную электроэнергию по тарифам для населения, установленного Правительством Ленинградской области на момент заключения настоящего Договора. В случае увеличения указанного тарифа Домовладелец осуществляет оплату с учетом соответствующего увеличения, при этом оформление дополнительного соглашения не требуется.
- 4.9. Оплату по настоящему Договору Домовладелец производит рублевыми средствами на расчетный счет Управляющей организации.
5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.
- 5.1. Обязательства, предусмотренные в пункте 3.1 настоящего Договора, Управляющая организация осуществляет либо самостоятельно, либо посредством заключения от своего имени, но за счет и в интересах Домовладельца договоров со специализированными обслуживающими организациями.
- 5.2. Договор на электроснабжение Помещения с АО «Петрозлектросбыт» (или полномочной организацией) при наличии организационных возможностей, а также договор на телефонизацию Помещения, Домовладелец заключает самостоятельно.
- 5.3. Объем потребления коммунальных ресурсов определяется (по показаниям индивидуальных приборов учета / по показаниям общедомового прибора учета / нормативов потребления коммунальных услуг).
- 5.4. Приборы учета, установленные в Помещении, сроки опломбировки указаны в Приложении № 8 к настоящему Договору.
- 5.5. Домовладелец несет ответственность за сохранность счетчиков и пломб на них, охранно-противопожарных устройств, расположенных внутри Помещения.
- 5.6. Меры социальной поддержки Домовладельца по оплате коммунальных услуг предоставляются органами социальной защиты, в соответствии с правовыми актами РФ.
- 5.7. Закон, жалоба и замечания, касающиеся исполнения настоящего Договора подают в письменной форме Управляющему домохозяйству и регистрируются в СЖУ/наде заявок и замечаний.
- 5.8. В целях полного и качественного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, не нарушая прав и законных интересов домовладельцев, ей предоставляются помещения в категории общего имущества Дома. Предоставление указанных помещений для размещения в них персонала Управляющей организации, хозяйств и прочих

3.2.14. Производить перепланировку Помещения, террас, участка эксплуатируемой кровли (с целью повышения уровня их благоустройства), а также установку навесного оборудования на фасаде и иных элементах благоустройства Дома только с разрешения межведомственной комиссии при администрации поселения, согласования с застройщиком, Ген. Проектировщиком и Управляющей организацией при наличии утвержденного в установленном порядке проекта и заключения договора на производство технического надзора. Домовладелец обязан согласовать с Управляющей организацией график проведения ремонтных работ в Помещении, которые могут повлечь или повлекли порчу общего имущества Дома либо могут повлечь негативные воздействия шума на лиц, проживающих в Доме. В течение трех дней с момента осуществления перепланировки или переустройства Домовладелец обязан предоставить Управляющей организации, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию Дома.

3.2.15. Оказывать содействие Управляющей организации в исполнении условий настоящего договора: допускать в Помещение в любое время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей организации или уполномоченных им Организаций для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения возможных неисправностей. Допускать в Помещение представителей Управляющей организации для контрольного снятия показаний квартирных счетчиков ГВС, ХВС, электроэнергий.

3.2.16. Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы, а так же расходы на управление, содержание и техническое обслуживание Дома, пропорциональные общей площади Помещения (кроме ГВС, ХВС, согласно расчету (Приложение № 2 к Договору). Перечень коммунальных и специализированных услуг указан в Приложении № 4 к Договору. Оплата ГВС, ХВС, канализации, при наличии приборов учета производится согласно Приложению № 5.

3.2.17. Участвовать в расходах по текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходах по развитию придомовой территории и внутренним коммуникаций дома, а также охранительной инфраструктуры путем внесения целевых платежей. Перечень услуг, работ и иных функций по содержанию и ремонту общего имущества в Доме указан в Приложении № 4.

3.2.18. В случае неполучения документов для оплаты в срок, указанных в п.3.1.8., Домовладелец обязан явиться за их дубликатами в бухгалтерию Управляющей организации по адресу: Санкт-Петербург, Богатырский пр. д.2.

3.2.19. При передаче прав собственности на Помещение Домовладелец обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Дома, письменно предупредить Управляющую организацию о смене собственника, предоставлении о нем информации, и содействовать заключению нового собственником договора с Управляющей организацией. Полностью выполнить обязанности по данному Договору до регистрации прав собственности нового собственника на Помещение.

3.2.20. Оплатить вывоз строительного мусора, связанного с перичной отделкой Помещения (уборка территории, связанная с отделкой Помещения) на основании отдельного договора. Организовать самостоятельно за свой счет вывоз строительного мусора, образующегося в связи с вторичным и последующим ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в Помещении.

3.2.21. Обеспечивать за свой счет:

- обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных, других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования (за исключением транзитных коммуникаций, сетей ГВС, ХВС, отопления, канализации, и т. п.) находящихся в Помещении.
- уборку снега и наледи, обслуживание, текущий и капитальный ремонт участка эксплуатируемой кровли (включая в себя работы) в Помещении.
- проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки, пломбирование электросчетчика инспектором АО «Петрозлектросбыт» (распространяется на Домовладельца в случае, если доступ в квартиру для инспектором АО «Петрозлектросбыт» осуществляется на Домовладельца).

6.11. Задолженность по платежам взимается Управляющей организацией с Домовладельца в соответствии с действующим законодательством в бессрочном порядке. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства, полностью полагается, прежде всего, издержки Управляющей организации по подучению исполнения, затем - основную сумму долга, а в оставшейся части - пеня.

6.12. В случае нарушения Домовладельцем п. 3.2.5. в части обязанности не производить самостоятельного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала Домовладелец уплачивает штраф в размере 5 (пяти) кратной стоимости услуги радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала соответственно, действующих на момент выявления нарушения.

#### 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания и принятия решения общего собрания о выборе управляющей организации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по письменному согласию сторон, на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с действующим законодательством. Договор может быть изменен путем направления Управляющей организацией оферты и акцепта ее Домовладельцем.

7.3. Договор заключен сроком на 5 лет. Договор подлежит расторжению с момента прекращения права собственности Домовладельца на Помещение.

Если за 30 дней до истечения срока действия договора общим собранием собственников Помещений, не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, договор считается продленным на 5 лет, на тех же условиях.

#### 8. КОНТРОЛЬ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Домовладелец вправе проверять ход и качество работ, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации или уполномоченных им Организаций. Сведения о деятельности, связанной с управлением Домом, прилагаются к документам коммунальных услуг, информации о работе Управляющей организации, и т.п. предоставляются домовладельцам путем размещения необходимой информации на информационных стендах, расположенных в Доме. Дополнительную информацию о ходе выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору Домовладелец вправе получить по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки 14 А. Помещение 207, либо по адресу расположения диспетчерского пункта управляющей организации в МКД, в рабочие дни и часы, если предоставление этих сведений не препятствует текущей хозяйственной деятельности Управляющей организации.

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом иски, предъявляемые к Управляющей организации, разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения Управляющей организации. В случае невозможности разрешения спора, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Приморскими районным судом Санкт-Петербурга. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.

#### 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны распространяют действие настоящего Договора в части обязательств по оплате, предусмотренных п. 4.2 Договора на период, начиная с \_\_\_\_\_ 2019 года. Стороны определили, что в связи с тем, что Помещение Домовладельца расположено во вновь созданном Доме, а также учитывая, что объект, что регистрируется Домовладельцем, Домовладелец по Помещению создан от его самостоятельных действий, права и обязанности Домовладельца по настоящему Договору возникают в следующем порядке: права обязанности Домовладельца по настоящему договору (включая финансовое обязательство по оплате потребностей электроснабжения в помещении) возникают с момента его подписания, а обязательства по оплате настоящего Договора в размере, указанном п. 4.4 настоящего Договора возникают с \_\_\_\_\_ 2019 года. Оплата в указанном размере производится Домовладельцем в течение одного дня с момента подписания настоящего Договора.

9.2. Домовладелец предоставляет в известность, что Дом возведен по индивидуальному проекту и имеет в своем составе специальное инженерное оборудование, требующее соответствующего сервисного обслуживания.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, другой у Домовладельца.

9.4. Подписание настоящего договора и приложений к нему со стороны Управляющей организации возможно с применением факсимиль (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) Генерального директора Управляющей организации.

Приложение №1 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

Приложение №2 – Расчет размеров ежемесячных платежей.

Приложение №3 – Протокол (соглашение) о службе Консьерж.

Приложение №4 – Протокол (соглашение) о контроле потребления.

Приложение №5 – Требования к качеству коммунальных услуг.

Приложение №6 – Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений предоставления коммунальных услуг.

Приложение №7 – Соглашение на выполнение работ по сверхнормативной уборке территории, прилегающей к вышеуказанному дому, связанной с первичной отделкой Помещения домовладельцем.

#### 10. АДРЕС И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ДОМОВЛАДЕЛЕЦ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО УК "ФАВОРИТ"

Адрес юридический: 199178, Санкт-Петербург;

ул. реки Смоленки, д.14, Литер "А", пом.207

ОГРН 1167847416120

ИНН 7842/20125 КПП 780101001

нужд, связанных с управлением Домом, производится на основании решения домовладельцев. При этом на Управляющую организацию возлагается обязанность по содержанию переданных ей помещений в надлежащем виде.

5.9. Для предотвращения аварийных ситуаций в период отсутствия Домовладельца в течение длительного периода времени Домовладельцу необходимо сообщить Управляющей организации контактный телефон лица (родственников, знакомых), имеющего возможность обеспечить доступ в Помещение Домовладельца. При неготовности электроснабжения Домовладельца, согласно пункту 3.2.13 Договора, во время проведения сертификации по Дому, в случае самостоятельного нарушения проектного состояния электростанции Помещения, а также в случае нарушения Домовладельцем обязательств, предусмотренных п.4.7 настоящего Договора, Помещение может быть отключено от электроснабжения.

5.10. Факт не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг в порядке, установленном разделом X Правил. Сообщение Домовладельца о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества подлежит обязательной регистрации и проверке с составлением, в случае необходимости акта проверки.

5.11. Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений предоставления коммунальных услуг установлены Приложением №2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003г. №170, а также указаны в Приложении №7 к настоящему Договору.

5.12. Подписание настоящего Договора означает согласие Домовладельца на обработку его персональных данных Управляющей организацией, организациями поставщиками коммунальных энергоресурсов (техническое обслуживание), предоставление расчет платы за КУ ООО «Элтех», (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации. В целях исполнения пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефона, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщение субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством в целях заключения, исполнения настоящего договора, а также исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласно на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Положения данного пункта действуют в отношении физических лиц.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Управляющая организация несет ответственность за самостоятельно предоставляемые услуги по Договору в соответствии с действующим законодательством, не отвечающая за действия третьих лиц.

6.2. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный по его вине жизни, здоровью или имуществу Домовладельца в размере и порядке, определенном действующим законодательством РФ.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за услуги, предоставляемые специализированными организациями и организациями-поставщиками энергоресурсов (п.3.1.6. Договора). В случае недопоставки услуг сторонними организациями и оформления с ними документации по соответствующему периоду Управляющая организация обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Домовладельца за соответствующий период.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Домовладельца и (или) иных Домовладельцев при ненадлежащем исполнении ими обязанностей, указанных в пунктах 3.2.1 и 3.2.6 настоящего Договора.

6.5. В случае ненадлежащего исполнения обязанностей, изложенных в пунктах 3.2.1; 3.2.6 данною Договором, Домовладелец по представлению Управляющей организации может привлекаться к ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. В случае внесения Домовладельцем или лицами, пользующимися Помещением, вреда общему имуществу Дома и (или) имуществу иных Домовладельцев Дома Домовладелец возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а так же несет ответственность перед другими Домовладельцами по причиненным убыткам.

6.7. В случае просрочки платежей более чем на три месяца Управляющая организация вправе принять меры, направленные на прекращение (отключение) коммунального обеспечения Помещения Домовладельца. В случае уклонения Домовладельца от допуска представителей Управляющей организации для снятия показаний индивидуального электросчетчика, Управляющая организация обеспечивает отключение Квартиры от электроснабжения.

6.8. Домовладелец несет ответственность за соблюдение или ненадлежащее соблюдение соблюдения находящихся в его Помещении лифтов. Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилищного фонда и прилегающей территории, в том числе указанных в пунктах 3.2.1-3.2.7; 3.2.12, 3.2.13 настоящего Договора.

6.9. Ответственность за возможный ущерб, нанесенный Домовладельцу в результате проникновения в его Помещение в случае, оговоренном в пункте 2.2.8, несет виновный возникновения А аварийной ситуации.

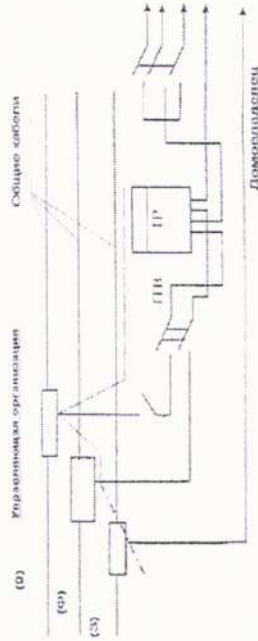
6.10. При нарушении Домовладельцем сроков внесения платежей, установленных в пункте 4.6 и 9.1. настоящего Договора, Домовладелец оплачивает пеню в размере одной трети от суммы задолженности за каждый день просрочки. При внесении Домовладельцем в установленный срок части платы, пеня начисляется Управляющей организацией на невнесенную вовремя сумму.

Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между  
Домовладельцем и Управляющей организацией.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

1. по системе энергообеспечения: точки крепления отходящих к помещению Домовладельца фазового (Ф), нулевого (0) и заземляющего (З) проводов от вводного выключателя. Стоvkовую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Домовладелец.

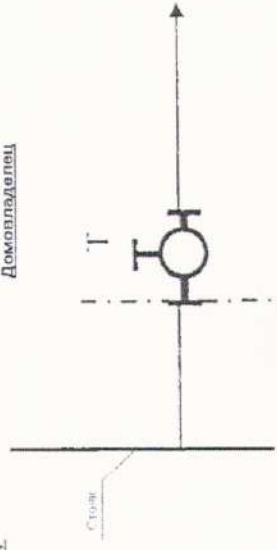
СХЕМА



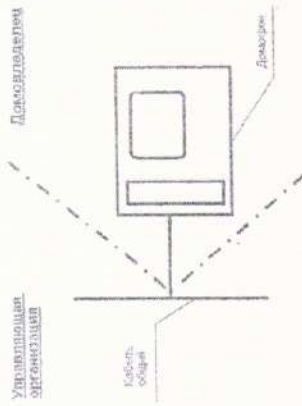
2. по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, систему после точки разделения - Домовладелец.

Управляющая  
организация

Домовладелец



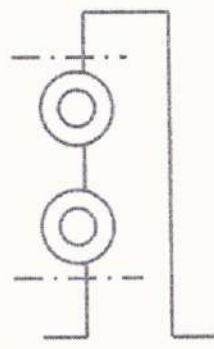
3. по системе водоотведения: точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть Домовладелец.



6. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точки присоединения кабеля к квартирным датчикам ОПС и АППЗ. Общедомовую систему (приточные и вытяжные вентиляторы, клапаны дымоудаления, автоматика, пожарный трубопровод, насосы и т. д.) и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Домовладелец.

СХЕМА

Управляющая организация Домовладелец Управляющая организация

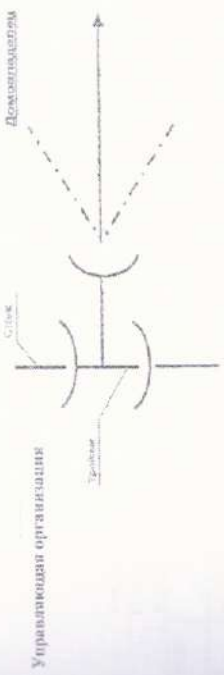


Граница раздела обслуживания систем между Управляющей организацией и Домовладельцем обозначена на схемах

Управляющая организация Домовладелец

В случае внесения Домовладельцем изменений в проектные решения инженерных систем, проходящих в занимаемом помещении, граница раздела эксплуатационной ответственности перемещается в соответствии с внесенными изменениями

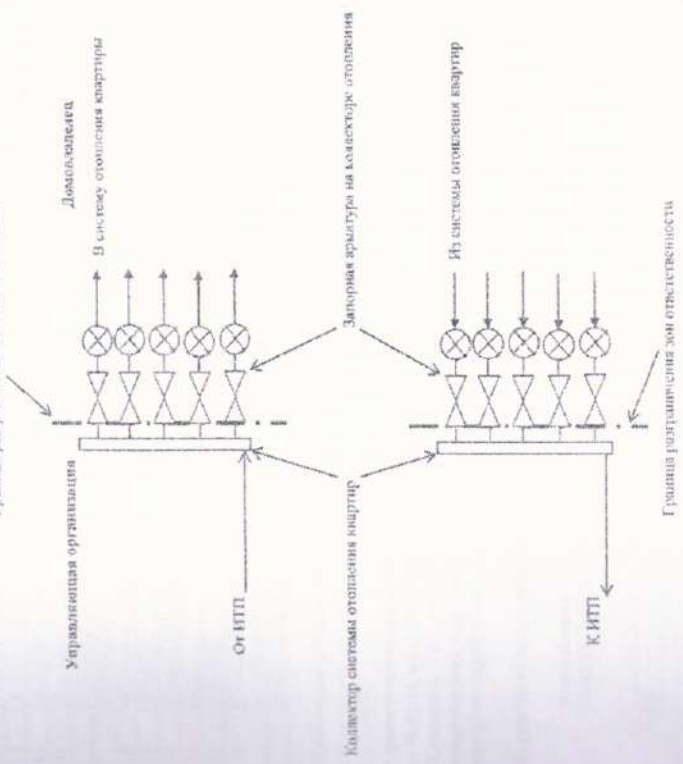
Управляющая организация ООО УК «ФАВОРИТ» Домовладелец



4. По системе теплоснабжения при коллекторной схеме подключения квартир: первое резьбовое соединение на подающем коллекторе отопления на отводе на квартиру перед запорной арматурой и первое резьбовое соединение на обратном коллекторе отопления после запорной арматуры. Подводные и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Домовладелец.

СХЕМА ПРИ КОЛЛЕКТОРНОЙ РАЗВОДКЕ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ

Граница разграничения зон ответственности



5. По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ): точка присоединения подводного квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая организация, остальное Домовладелец

СХЕМА

Расчет ежемесячных платежей  
Квартала № \_\_\_\_\_

Владелец - \_\_\_\_\_  
Площадь квартиры - \_\_\_\_\_  
количество проживающих - \_\_\_\_\_

№ пп	Вид расходов	тариф на 01.07.2017г.	ед. измер
1	Содержание общего имущества	9,06	1 м.кв.
2	Текущий ремонт	5,00	1 м.кв.
4	Техническое обслуживание Фонда	1,50	1 м.кв.
5	Содержание придомовой территории.	4,41	1 м.кв.
6	Содержание МОП	4,40	1 м.кв.
7	Техобслуживание ПЗУ	0,49	1 м.кв.
8	АППЗ	0,44	1 м.кв.
9	Вывоз и утилизация ТБО	4,70	1 м.кв.
10	Радио	59,00	за р/точку
11	ТО системы Видеонаблюдения	86,00	с квартиры
12	Услуги по предост. ТВ сигнала	120,00	с квартиры
15	Холод (справочно по норме)	37,74	руб/куб.м.
16	Водоотведение 1 м.кв.б	43,63	руб/куб.м.
17	Гор. вода (справочно по норме)**	37,74	руб/куб.м.
	ГВС вода:	1100,00	Гкалл
18	Отопление (справочно по норме)*	2322,82	1 м.кв.
19	ТО ИТП	1,20	1 м.кв.
20	Услуги по управлению	3,60	1 м.кв.
21	АДС	5,85	1 м.кв.
22	ТО ОДС	1,08	1 м.кв.
23	Содержание и ТО систем экстренного оповещения населения об угрозе ЧС	0,06	1 м.кв.

В том числе НДС 18%

Примечание: Общие расходы на содержание общего имущества (электроэнергия, ХВС, ГВС), рассчитываются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006, в ред. Пост. Правительства РФ № 1498 от 26.12.2016

\* фактическая стоимость рассчитывается в соответствии с п. 42(1) Пост. Правительства РФ №354 от 06.05.11, в ред. Пост. Правительства РФ № 232 от 27.02.2017.

\*\*Стоимость ГВС при отсутствии централизованного горячего водоснабжения, согласно п.54 "Правил оказания коммунальных услуг" включает стоимость самой воды, по тарифу за холодную воду и стоимость тепловой энергии, по тарифу за тепловую энергию, в количестве необходимом для приготовления горячей воды.

Услуги банка по приему платежей - по тарифам банковских учреждений.

Управляющая организация  
ООО УК «ФАВОРИТ»

Домовладелец

Протокол (соглашение)

Стороны пришли к соглашению о том, что с целью обеспечения комфортности проживания и поддержания порядка в местах общего пользования необходимо организовать на данном Доме службу консьерж и/или диспетчеров (далее - служба консьерж).

1. Управляющая организация берет на себя организацию службы консьерж, оборудование ее рабочих мест, функционирование ее на основе Положения, оплату работы на контрактной основе. Домовладелец оплачивает расходы Управляющей организации по организации и функционированию.

2. Коммунальные услуги, предоставляемые организациями - поставщиками энергоресурсов:

- 2.1. Отопление ООО «Теплоэнерго» или теплоснабжающая организация).
- 2.2. Холодное водоснабжение - МУП «Шегловская Управляющая Компания»
- 2.3. Водоотведение (канализация) - (ГУП Водоканал).
- 2.4. Электрооснабжение электрооборудования инженерных систем, для освещения мест общего пользования и придомовой территории - (АО «ЛСК»).

3. Работы, услуги и иные функции по содержанию Дома:

- 3.1. Техническое обслуживание переговорно-зачочного устройства (ПЗУ).
- 3.2. Техническое обслуживание системы автоматической противопожарной защиты (АППЗ).
- 3.3. Техническое обслуживание системы оперативно-диспетчерской связи (ОДС).
- 3.4. Техническое обслуживание индивидуальных тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии.
- 3.5. Техническое обслуживание систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, вентиляции, канализации.
- 3.6. Техническое обслуживание домовой системы телевидения.
- 3.7. Текущий ремонт общего имущества Дома.
- 3.8. Уборка мест общего пользования, придомовой территории.
- 3.9. Озеленение и благоустройство придомовой территории.
- 3.10. Аварийное обслуживание.
- 3.11. Вывоз бытовых отходов.
- 3.12. Уборка мусоропровода (после открытия).
- 3.13. Управление (АУР - административно-управленческие расходы).
- 3.14. Дератизация.
- 3.15. Организация приема документов для регистрационного учета по месту жительства.
- 3.16. Служба контроля доступа (консьержи, диспетчеры, видеонаблюдение - при наличии).

4. Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Дома, выполненных по настоящему Договору, определяется действующими нормативами с учетом требований Госэнергонадзора, Государственной противопожарной службы, Государственной санитарно-эпидемиологической службы. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством РФ, в т. ч. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170.

5. Адрес и телефон аварийно-диспетчерской службы - \_\_\_\_\_, о возможных изменениях адреса и телефона данной службы будет указано на информационных досках (досках объявлений) в подьездах Дома.

Управляющая организация  
ООО УК «ФАВОРИТ»

Домовладелец

**ПРОТОКОЛ**

**Соглашение о контроле потребления**

г. Санкт-Петербург

Стороны по договору пришли к соглашению о том, что для контроля потребления коммунальных ресурсов и объемов водопотребления в квартире (далее Помещение) и на общедомовые нужды будут использоваться счетчики потребления воды, водоснабжения, отопления и электрительства (далее - Счетчики), соответствующие законодательству РФ об обеспечении единства измерений. Технические характеристики и начальные показания Счетчиков при их опломбировании фиксируются двухсторонним актом. Оплата потребляемых коммунальных ресурсов и объемов водоснабжения будет производиться следующим образом:

1. Ежемесячно в счет-квитанции к оплате будут выставляться суммы исходя из объема потребленного коммунального ресурса и тарифа установленного органом власти г. Санкт-Петербурга. Объем потребления коммунального ресурса определяется: индивидуально по потреблению - по индивидуальным Счетчикам, общие расходы на содержание общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006, в ред. Пост. Правительства РФ № 1498 от 26.12.2016 и решением общего собрания собственников помещений. Для этого Домовладелец предоставляет Управляющему домохозяйства в письменной форме или по интернету, при наличии технической возможности, показания индивидуальных Счетчиков в срок с двадцатого по двадцать пятое число каждого месяца. Предоставленные показания будут использоваться при начислении в следующем расчетном месяце. При отсутствии Счетчика объема водоснабжения, объем водоснабжения определяется как сумма объемов потребленной по Счетчикам горячей и холодной воды. Управляющая организация вправе провести сверку показаний индивидуальных Счетчиков, для чего Домовладелец предоставляет возможность доступа к ним представителям Управляющей организации не чаще чем один раз в три месяца.

2. Стоимость коммунальных ресурсов потребленных индивидуально будет определяться как произведение расчетного объема потребленных коммунальных ресурсов и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, норм потребления и тарифов утвержденных исполнительной властью Ленинградской области в следующих случаях:

- при неисправности имеющихся Счетчиков, а также при отсутствии Счетчиков;
- при нарушении целостности пломб, при наличии надлежало оформить акт;
- при не соблюдении сроков поверки Счетчиков согласно их паспортов.

При этом стоимость коммунальных ресурсов потребленных индивидуально за водоснабжение и водоснабжение будет определяться из расчета фактически проживающих, за отопление из расчета на один кв.м. общей площади Помещения. Перерасчет оплаты исходя из показаний Счетчиков будет производиться в месяце, следующем за месяцем предоставления показаний, по результатам сверки, в счет-квитанции по оплате за данный месяц будет изменена сумма платежа с учетом переплаты или недоплаты.

3. Управляющая организация вправе один раз в три месяца осуществлять проверку наличия, отсутствия приборов учета в Помещении, их технического состояния, достоверности предоставленных Домовладельцем сведений о показаниях прибора учета. С указанной целью Управляющая организация в срок не позднее 1 дня до даты осуществления проверки уведомляет Домовладельца в индивидуальном или коллективном порядке о проведении проверки. При обнаружении Управляющей организацией факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования к общедомовым инженерным системам или несанкционированного вмешательства в работу индивидуального Счетчика расположенного в Помещении, повлекшего искажение его показаний, производится перерасчет размера оплаты за коммунальный ресурс исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанного как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоснабжения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работе за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу Счетчика, указанной в акте проверки состояния Счетчика составленного Управляющей организацией, до даты устранения такого вмешательства.

4. Ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) индивидуальных Счетчиков осуществляется за счет средств Домовладельца.

5. Домовладелец несет ответственность за сохранность Счетчиков установленных в Помещение и целостность на них пломб. Домовладелец обязан немедленно сообщить Управляющей организации (с отметкой в журнале заявок о технических неисправностях и нарушениях в работе Счетчиков, о срыве или нарушении целостности пломб зафиксировать выявленные нарушения двухсторонним актом.

6. Условия настоящего протокола действуют до \_\_\_\_\_ 2019г.

Управляющая организация  
ООО УК «ФАВОРИТ»

Домовладелец

**Требования к качеству коммунальных услуг**

Требования	Допустимая продолжительность перерыва предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды, 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СПНП 2.04.02-84*)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации не допускается	При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный в расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом Ю.Ш. Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см), у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления, при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленной суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 10.1 Правил

**II. Горячее водоснабжение**

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на туниковой магистральной - 24 часа подряд, продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке	За каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло

<p>требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СамПилН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>водозабора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, в ночное время (с 00:00 до 5:00 часов) - не более чем на 5 °С, в дневное время (с 5:00 до 00:00 часов) - не более чем на 3 °С</p>	<p>указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6. Составные соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СамПилН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>При несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)</p>	<p>Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>За каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления, при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>III. Водоснабжение</p>		
<p>8. Беспрерывное круглосуточное водоснабжение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоснабжения - не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>IV. Электроснабжение</p>		
<p>9. Беспрерывное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервируемых источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>10. Поступление соответствия напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)</p>	<p>Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности отклонения напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>V. Отопление</p>		
<p>11. Беспрерывное круглосуточное отопление в течение отопительного</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва отопления - не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца, не более</p>	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение,</p>

<p>периода</p>	<p>16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 12 настоящего приложения, не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С, не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С</p>	<p>размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>12. Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о Техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С, допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С, снижение температуры воздуха в жилых помещениях в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается</p>	<p>За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>13. Давление во внутренней системе отопления с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6кгс/кв. см), с системами конвекторного и панельного отопления, халогенными, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см), с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>Отклонение давления во внутренней системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>За каждый час отклонения от установленного давления во внутренней системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

Управляющая организация  
ООО УК «ФАВОРИТ»  
Домовладелец



**Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений предоставления коммунальных услуг**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
<b>КРОВЛЯ</b>	2
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (волоконных труб, воронок, колен, отводов и др., расстройство их крепления)	3 сут.
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением (опасной зоны)	1 сут. (с немедленным отключением опасной зоны)
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Работы по замене и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконов, дверных полотен в зимнее время в легкое время	1 сут. 3 сут.
Дверные запорные (ходные) двери в подъездах	1 сут.
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отключение штукатурки потолка или верх ней части стены, угрожающее ее обрушению	3 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лентных изделий, установленных на фасадах	Немедленно принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызвавшие нарушениям водонепроницаемости гидроизоляции полов в туалетах	3 сут.
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	Немедленно
Неисправности мусоропровода	1 сут.
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Прекращение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или главного электрооборудования	При наличии переклочателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч. 3ч.
Неисправности во водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3ч.
Неисправности автоматов защиты стоек и питающих линий	3ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электросетевой сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

Управляющая организация  
ООО УК «ФАВОРИТ»

Домовладелец

**Соглашение**

на выполнение работ по сверхнормативной уборке территории, прилегающей к вышеуказанному дому, связанной с первичной отделкой Помещения Домовладельцем

г. Санкт-Петербург \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2019

Г-н (жа) \_\_\_\_\_, являющийся владельцем квартиры № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м. (далее Помещение), в доме № \_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_, лит. \_\_\_\_\_, нежилой (да) в дальнейшем «Домовладелец», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фаворит» в лице Генерального директора Квасниченко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение (далее – договор) о нижеследующем:

- По настоящему договору Управляющая организация обязуется выполнить работы по сверхнормативной уборке территории, прилегающей к вышеуказанному дому, связанной с первичной отделкой Помещения домовладельцем (уборка строительного мусора), а Домовладелец обязуется оплатить эти работы.
- Управляющая организация вправе привлечь третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему договору.
- Управляющая организация несет ответственность за действия третьего лица.
- Управляющая организация обязана проинформировать Домовладельца о месте складирования образующихся в связи с отделкой Помещения отходов.
- Управляющая организация обязана приступить к выполнению обязательств по настоящему договору с момента внесения домовладельцем платежа за сверхнормативную уборку территории.
- Стоимость работ по настоящему договору составляет 7 974 руб. 00 коп. (семь тысяч девятьсот семьдесят четыре рубля 00 коп.), в том числе НДС 18%.
- Домовладелец обязан осуществить оплату по настоящему договору в срок не позднее 1 (одного) дня со дня подписания настоящего договора.
- Домовладелец обязуется обеспечить складирование мусора, образовавшегося в связи с отделкой Помещения в специально отведенном для этого месте.
- Домовладелец вправе проверить ход и качество выполняемой работы по настоящему договору.
- Работы считаются выполненными и принятыми Домовладельцем с момента подписания акта о выполненных работах. В случае не подписания акта о выполненных работах Домовладельцем в течение 3-х дней с момента уведомления о выполненных работах Управляющая организация подписывает акт в одностороннем порядке и работы считаются принятыми Домовладельцем.
- За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо судом Ленинградского обл. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.
- Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.
- Адреса и реквизиты сторон:

Домовладелец

Управляющая организация  
ООО УК «ФАВОРИТ»

## УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Протокол № 1/2019/ДФ от 22.03.2019 года

### ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, улица Дружная, дом 21

#### 1. Общие положения.

1.1. Действие настоящего Положения о порядке подготовки, созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - Положение) распространяется на все годовые и внеочередные общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, улица Дружная, дом 21 (далее - МКД).

1.2. Положение вступает в силу и становится обязательным для всех без исключения собственников помещений в МКД, а также управляющей организации с момента принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении настоящего Положения.

1.3. Общие собрания собственников помещений в МКД (далее - общие собрания) могут проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства);

3) очно-заочного голосования.

1.4. Подготовка, созыв и проведение общего собрания собственников помещений в МКД (далее - собрание) осуществляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, иными действующими законодательством и настоящим Положением.

1.5. Общее собрание является высшим органом управления МКД.

1.6. Лица, имеющие право на созыв общего собрания (инициаторы проведения общего собрания):

- лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) помещения в МКД по первоначальному акту или иному документу о передаче;

- любой из собственников помещений в МКД, независимо от размера принадлежащей ему доли;

- управляющая организация, осуществляющая управление МКД. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания.

1.7. Расходы на подготовку, созыв и проведение общего собрания несет лицо, являющееся инициатором его проведения. Вопрос о компенсации собственниками помещений проведения общего собрания понесенных им расходов может быть включен в повестку дня.

1.8. Общее собрание должно проводиться по месту нахождения МКД.

1.9. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Проводимые помимо годового общие собрания являются внеочередными. Годовое общее собрание проводится в течение второго полугодия года, следующего за отчетным. В случаях, требующих оперативного принятия решений по вопросам управления МКД, годовое общее собрание может быть проведено в более ранние сроки.

1.10. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 (пятидесятью) процентами голосов от общего числа голосов.

1.11. Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников, за исключением предусмотренных 2.1.1 настоящего Положения решений, которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и предусмотренных пунктами 2.1, 2.1.1-1, 2.1.2, 2.2, 2.3, 2.3.1, 2.4, 2.4.3 настоящего Положения решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников.

1.12. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня.

1.13. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании или голосовали против.

#### 2. Компетенция общего собрания.

К компетенции общего собрания относятся:

2.1. принятие решений о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой),

строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта;

2.1.1. принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

2.1.1-1. принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом ЛО установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации;

2.1.2. принятие решений о получении управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2.2. принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им;

2.2.1. принятие решение о благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

2.3. принятие решений о предоставлении права пользования (в том числе совместном) общим имуществом собственников иными лицами, в том числе о передаче имущества в аренду, о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (если для этого предполагается использовать общее имущество собственников). По решению общего собрания указанное в настоящем пункте право может быть делегировано уполномоченным лицам на условиях, определенных решением общего собрания;

2.3.1. принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

2.3.2. принятие решений об использовании государственных информационных систем жилищно-коммунального хозяйства или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования;

2.3.3. принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование государственных информационных системы жилищно-коммунального хозяйства или иных информационных систем при проведении общего собрания в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания);

2.3.4. принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства;

2.3.5. принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания в случае получения управляющей организацией обращения собственников о проведении общего собрания, предусмотренного п. 3.6 настоящего Положения;

2.4. выбор способа управления МКД;

2.4.1. принятие решений о текущем ремонте общего имущества собственников;

2.4.2. принятие решения о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД;

2.4.3. принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания;

2.4.4. принятие решения о заключении собственниками помещений в МКД, действующими от своего имени, соответствия договору холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления (теплоснабжения), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

2.5. принятие решений о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в МКД) ресурсоснабжающим организациям;

2.6. установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД с учетом предложений управляющей организации (на срок не менее чем один год);

2.7. принятие решений о внесении дополнительных взносов для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту, порядке его уплаты, порядке использования средств, сформированных за счет дополнительных взносов;

2.8. избрание совета МКД из числа собственников, избрание председателя совета МКД;

2.9. избрание комиссий собственников (коллективных совещательных органов управления МКД) для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД;

2.10. утверждение условий договора управления МКД;

2.11. принятие решения об отказе от заключенного договора управления МКД;

2.12. принятие решений о выплате вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю совета МКД (включая условия и порядок выплаты вознаграждения, а также порядок определения его размера);

2.13. принятие решений о выплате вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю совета МКД (включая условия и порядок выплаты вознаграждения, а также порядок определения его размера);

2.14. об использовании государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета МКД;

2.15. об использовании государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства председателя совета МКД, комиссий собственников помещений в МКД в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на обеспечение деятельности указанных комиссий;

2.16. другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания;

3. Порядок подготовки и созыва общего собрания.

3.1. Лицо, по инициативе которого создается общее собрание, обязано сообщить собственникам помещений и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее чем за 10 (десять) дней до даты его проведения.

3.2. Сообщение о проведении общего собрания доводится до собственников путем публикации на сайте управляющей компании *sc-metall.ru*, а также размещения объявлений на информационных стендах, вывешенных на первых этажах подъездов МКД и в помещении диспетчерской службы.

3.3. Инициатор проведения общего собрания вправе самостоятельно определить, в какой форме будет проводиться общее собрание (п. 1.3 настоящего Положения), при этом при проведении общего собрания в форме очного голосования предварительного проведения общего собрания в форме очного голосования не требуется.

3.4. В случае проведения общего собрания путем очного голосования собственники вправе принять в нем участие путем направления инициатора проведения общего собрания заполненных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, не позднее чем за 2 (два) дня до даты его проведения.

3.5. По усмотрению инициатора общего собрания в форме очного голосования может проводиться в несколько этапов, например, отдельно по каждому подъезду МКД. При этом в каждом из этапов общего собрания могут принимать участие все собственники помещений в МКД.

3.6. Председатель и секретарь общего собрания определяются лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, либо избираются общим собранием путем голосования по отдельному вопросу повестки дня.

3.7. В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) адрес МКД, собственники которого созываются на собрание;

2) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

3) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

4) дата, место (адрес), время проведения данного собрания (или в случае проведения собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения);

5) повестка дня данного собрания;

6) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться. При этом заинтересованным собственникам или их представителям обеспечивается возможность изготовить копии материалов за их (собственников) счет - независимо в помещении для ознакомления либо путем размещения ссылки, доступной для скачивания в сети Интернет;

7) время начала регистрации лиц, участвующих в общем собрании, проводимом в форме очного голосования;

8) лица, назначенные председателем и секретарем общего собрания (если вопрос об их выборе не включен в повестку дня).

собраний, проводимых путем заочного и очно-заочного голосования).

3.4.1. В сообщении о проведении общего собрания в форме очного голосования также могут быть указаны даты проведения повторного (повторных) собраний (в том числе в форме заочного голосования) в случае отсутствия кворума по всем вопросам повестки дня.

3.4.2. К сообщению о проведении общего собрания в форме заочного голосования прилагается образец формы для заполнения решения собственников по вопросам, поставленным на голосование (далее - решения собственников), либо указывается адрес в сети Интернет, где образцы формы решения собственников доступны для скачивания.

3.5. В качестве материала для ознакомления собственников должны быть представлены: проекты документов, которые предлагается утвердить на общем собрании - договоры, соглашения, локальные акты, положения, планы и т.п.

3.6. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания, при этом:

3.6.1. в повестку дня собрания, предлагаемые варианты решений по ним, а также сведения, указанные в п. 3.5 настоящего Положения;

3.6.2. получить обращение собственников управляющая организация производит калькуляцию затрат на подготовку, созыв и проведение общего собрания и выставляет обратившимся собственникам квитанции на оплату указанных затрат пропорционально принадлежащим им площадям помещений в МКД. Отказ любого из обратившихся собственников от финансирования затрат на подготовку, созыв и проведение общего собрания признается отказом всех обратившихся собственников от требования о проведении общего собрания;

3.6.3. управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания, в течение срока пяти дней с момента поступления обращения и получения финансирования на подготовку и проведение общего собрания, в т.ч. уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном настоящим Положением.

3.7. В случае принятия общим собранием решений, предусмотренных пунктами 2.3.2-2.3.4 настоящего Положения, общее собрание проводится с учетом требований, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Голосование на общем собрании.

4.1. Правом голосования на общем собрании обладают собственники помещений в данном доме. Голосование осуществляется собственником как лично, так и через своего представителя.

4.2. Представитель собственника на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указанных федеральных законах, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование.

4.3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник на общем собрании, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

4.4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников, за исключением случаев использования государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

4.5. В решении о лице, участвующем в голосовании;

1) сведения о лице, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в МКД;

2) сведения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

4.6. Собственники, владеющие помещением в МКД на праве общей совместной собственности, осуществляют голосование совместно, заполняя одно решение собственника, при этом признается, что любой из участников общей совместной собственности действует от имени остальных участников.

4.7. Собственники, владеющие помещением в МКД на праве общей долевой собственности, осуществляют самостоятельное голосование каждой своей долей отдельными решениями собственников.

4.8. Если при подсчете голосов будут обнаружены два или более заполненных решения одного лица, в которых по одному или по всем вопросам повестки дня общего собрания голосующим отмечены разные варианты голосования, то в части голосования по такому или таким вопросам все указанные решения признаются недействительными.

4.9. Решение, в котором отсутствует подпись собственника (его представителя), признается недействительным в случае проведения собрания в форме совместного присутствия. В случае проведения собрания путем заочного голосования такие решения не учитываются при определении наличия кворума и подведении итогов голосования.

4.10. При голосовании засчитываются голоса по вопросам, по которым собственником отмечен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования решения

6.4. Датой проведения общего собрания, является дата окончания приема решений собственников (опросным путем) или очно-заочного голосования, является дата окончания приема решений собственников.

7. Подведение итогов голосования на общем собрании, оформление протокола, порядок доведения до сведения собственников решений, принятых общим собранием.

7.1. Подсчет голосов и подведение итогов голосования общего собрания осуществляются председателем и секретарем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты закрытия собрания, проводимого путем очного голосования, или даты окончания приема решений собственников по вопросам повестки дня при заочном или очно-заочном голосовании.

7.2. По итогам подсчета голосов и подведения итогов голосования на общем собрании составляется протокол общего собрания в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства лицом, инициировавшим общее собрание. Оригиналы решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания.

7.2.1. Управляющая организация в течение пяти дней с момента получения указанных в п. 7.2 настоящего Положения копий решений и протокола общего собрания обязана в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить оригиналы указанных решений и протокола, в том числе с использованием Системы, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

7.3. В протоколе общего собрания указываются:

- место нахождения МКД, собственники которого провозили собрание;
- вид общего собрания (головное или внеочередное);
- форма проведения общего собрания (очное, заочное очно-заочное голосование);
- дата проведения общего собрания;
- повестка дня общего собрания;
- время начала и время окончания регистрации лиц, имевших право на участие в общем собрании, проведенном в форме очного голосования;
- время открытия и время закрытия общего собрания, проведенного в форме очного голосования;
- почтовый адрес (адреса), по которому направлялись заполненные решения собственников по вопросам повестки дня при проведении общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования, а также при проведении общего собрания в форме очного голосования, если голосование по вопросам, включенным в повестку дня общего собрания, могло осуществляться путем направления заполненных решений;
- общее число голосов собственников помещений в МКД;
- число голосов, которыми обладали лица, принявшие участие в общем собрании, по каждому вопросу повестки дня общего собрания с указанием, имелся ли кворум по каждому вопросу;
- число голосов, отданных за каждый из вариантов голосования ("за", "против" и "воздержался"), по каждому вопросу повестки дня общего собрания, по которому имелся кворум;
- число голосов по каждому вопросу повестки дня общего собрания, поставленному на голосование, которые не подсчитывались в связи с признанием решений недействительными или по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством или настоящим Положением;
- формулировки решений, принятых общим собранием по каждому вопросу повестки дня;
- председатель и секретарь общего собрания;
- дата составления протокола общего собрания.

7.4. К протоколу общего собрания приобщаются документы, принятые или утвержденные решениями общего собрания.

7.4.1. В случае если голосование на общем собрании осуществлялось без использования решений собственника, к протоколу общего собрания должен прилагаться список лиц, принявших участие в общем собрании, с указанием по каждому вопросу повестки дня, по которому имелся кворум, варианта голосования каждого указанного лица либо того, что оно не приняло участия в голосовании.

7.5. Протокол общего собрания составляется в 3 (трех) экземплярах, прошивается вместе с документами, принятыми или утвержденными решениями общего собрания, нумеруется постранично, подписывается председателем и секретарем собрания. Иные приложения к протоколу не подписываются, но хранятся совместно с протоколом.

7.6. Решения, принятые общим собранием, доводятся до сведения собственников лицом, по

собственников признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

4.11. Призывание решения собственника недействительным в части голосования по одному, нескольким или всем вопросам не является основанием для исключения голосов по решению при определении наличия кворума.

4.12. Исправление, внесенные в решение собственника, принимаются только в случае проставления рядом с исправленным вариантом фразы «Исправленному верить» и заверения ее подписью собственника или его уполномоченного представителя.

5. Очное голосование.

5.1. Регистрация лиц, участвующих в общем собрании, проводимом посредством очного голосования, должна осуществляться по адресу места проведения общего собрания.

5.2. Регистрации для участия в общем собрании подлежат все собственники, независимо от размера их доли в праве собственности на помещение в МКД. Регистрация собственников, решения которых получены не позднее чем за два дня до даты проведения общего собрания (в случае если голосование по вопросам повестки дня общего собрания может осуществляться путем направления инициатора проведения общего собрания анонимных решений), осуществляется автоматически по факту получения инициатором их решений в установленный срок.

5.3. Регистрация для участия в общем собрании должна осуществляться при условии идентификации лиц, являющихся для участия в общем собрании путем проверки документов, удостоверяющих личность, предъявляемых (представляемых) собственниками. Помимо этого, собственники предъявляют документы, подтверждающие их права на помещения в МКД - перелаточные акты, свидетельства о праве собственности, выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, судебные решения с отметкой о вступлении в силу или иные документы.

5.4. Общее собрание, проводимое посредством очного голосования, открывается, если ко времени начала его проведения имеется кворум хотя бы по одному из вопросов, включенных в повестку дня общего собрания.

5.5. Регистрация собственников заканчивается после завершения обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания, по которому имеется кворум, и до начала времени, которое предоставляется для голосования.

5.6. В случае, если ко времени начала общего собрания нет кворума ни по одному из вопросов, включенных в повестку дня общего собрания, открытие общего собрания может быть перенесено инициатором его проведения на полчаса. Повторный перенос открытия общего собрания не допускается.

5.7. При отсутствии кворума по всем вопросам повестки дня общее собрание признается недействительным, о чем оформляется справка, содержащая сведения об итогах регистрации собственников для участия в собрании, подписываемая председателем и секретарем, либо, если вопрос о выборе председателя и секретаря включен в повестку дня - инициатором и двумя любыми собственниками (при условии их явки). Протокол общего собрания при этом не оформляется.

5.8. Собственники, зарегистрировавшиеся для участия в общем собрании, проводимом посредством очного голосования, вправе голосовать по всем вопросам повестки дня с момента открытия общего собрания и до его закрытия. Данное правило не распространяется на голосование по вопросу о порядке ведения общего собрания.

5.9. После завершения обсуждения последнего вопроса повестки дня общего собрания, по которому имеется кворум, и до закрытия общего собрания собственникам, не проголосовавшим до этого момента, предоставляется 15 минут для голосования.

5.10. Общее собрание, к моменту открытия которого имелся кворум лишь по отдельным вопросам повестки дня, не может быть закрыто, если к моменту окончания регистрации зарегистрировались собственники, регистрация которых обеспечивает кворум для принятия решения по иным вопросам повестки дня общего собрания.

6. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования.

6.1. Проведение общего собрания в форме заочного голосования (опросным путем) осуществляется путем передачи собственниками в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленном в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

6.2. Принявшим участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники, решения которых получены до даты окончания их приема.

6.3. Общее собрание может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания.

## УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Протокол № 1/2019ДФ от 22.03.2019 года

## Положение

о распоряжении общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, улица Дружная, дом 21

1. В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, улица Дружная, дом 21 (далее - МКД) принадлежит право общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

2. К общему имуществу собственников помещений в МКД (далее - общее имущество) относятся:

- 1) помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
  - б) крыши;
  - в) отражающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балочные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
  - г) отражающие несущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
  - д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов, находящегося в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
  - е) земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
  - е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в МКД, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
  - ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.
3. Точный состав общего имущества определяется решением общего собрания собственников и является приложением к договору управления. Также по решению общего собрания за счет средств всех или отдельных собственников могут создаваться иные объекты общего имущества, обязывающие по содержанию которых возлагается на всех собственников помещений в МКД.
4. Собственники владеют и пользуются общим имуществом на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и Правилами пользования общим имуществом в МКД, являющимися приложением к договору управления.
5. Собственникам принадлежит право распоряжения общим имуществом путем принятия соответствующих решений на своем общем собрании с учетом требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации.
6. Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно исключительно с согласия всех собственников путем его реконструкции.
7. Без решения общего собрания собственники вправе производить следующие действия в отношении общего имущества:
- 7.1. самостоятельно и за свой счет устанавливать видеокамеры для веб-камеры в лифтовых холлах и квартирных коридорах на этаже, где располагается принадлежащее собственнику жилое помещение. Способ прокладки и прохода через стены коммуникационных кабелей, крепления устройств и иные технические детали

инициативе которого созвано общее собрание, в течение 10 (десяти) дней с даты их принятия (окончания подсчета голосов и подведения итогов голосования) путем размещения копии протокола общего собрания (со всеми приложениями) на информационных стендах, размещенных на первых этажах подъездов МКД, а также в помещении диспетчерской службы.

7.7. Копии протоколов общих собраний и решений собственников подлежат хранению управляющей организацией в течение всего срока управления ею МКД.

собственник обязан предварительно письменно согласовать с управляющей организацией. При отсутствии согласования указанных в настоящем пункте технических условий управляющая организация вправе демонтировать установленные устройства и сети и (или) восстановить состояние общего имущества до проектных и (или) нормативных параметров за счет собственника, установившего несогласованным способом оборудование, в последующем включением в платежный документ (счет, квитанцию) указанных расходов отдельной строкой.

В. Размещение собственниками на фасадах наружных блоков кондиционеров, антенн, и спутниковых тарелок производится без взаимной платы при условии предварительного письменного согласования с управляющей организацией и уполномоченными органами. При отсутствии указанных в настоящем пункте согласований управляющая организация вправе демонтировать установленные устройства и сети и восстановить состояние общего имущества до проектных и (или) нормативных параметров за счет собственника, не согласовавшего установку оборудования на фасады, с последующим включением в платежный документ (счет, квитанцию) указанных расходов отдельной строкой.

9. Для достижения целей договора управления МКД управляющая организация вправе размещать собственные структурные подразделения и привлеченных подрядчиков, осуществляющих обслуживание МКД, в помещениях для этого помещений, относящихся к общему имуществу, без внесения платежей за пользование помещениями.

10. Собственники поручают управляющей организации заключать от собственного имени договоры ветолежного пользования и (или) владения (аренды) общим имуществом - помещений, частей фасада, кровли, балконов, технических подвалов и этажей, помещений общего пользования, частей земельного участка, на котором расположен МКД, иных объектов, относящихся к общему имуществу - для размещения информационных и (или) рекламных конструкций, технических устройств (наружных блоков кондиционеров, антенн, спутниковых тарелок и т.д.), оборудования и сетей операторов связи и в других законных целях.

11. Не допускается передача общего имущества в возмездное пользование и (или) владение (аренду) в следующих случаях, когда нарушаются законные права собственников помещений в МКД, ставится под угрозу сохранность конструктивных элементов здания, оборудования, инженерных сетей; создаются препятствия для надлежащей эксплуатации и обслуживания конструктивных элементов здания, оборудования, инженерных сетей; нарушаются иные условия, необходимые для комфортного проживания граждан.

12. Доверенность на право заключения договоров аренды управляющей организацией собственниками не выдается - полномочия управляющей организации действовать от имени всех собственников подтверждаются решением общего собрания, утвердившего настоящее Положение.

13. К отношениям между управляющей организацией и собственниками по передаче в аренду общего имущества применяются нормы глав 51 «Коммусная» и 52 «Агентирование» Гражданского кодекса Российской Федерации.

14. Управляющая организация самостоятельно определяет условия заключаемых договоров аренды, действуя при этом разумно и добросовестно, учитывая финансовые интересы всех собственников помещений и обеспечивая отсутствие нарушений прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

15. Денежные средства, уплачиваемые арендаторами общего имущества, признаются принадлежавшими собственникам помещений в МКД на условиях, аналогичных изложенным в статье 36.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. При этом указанные средства не являются собственностью (лохолом) управляющей организации.

16. Денежные средства, уплачиваемые арендаторами общего имущества, подлежат зачислению на расчетный счет управляющей организации. Управляющая организация обеспечивает раздельный учет денежных средств, поступивших в счет оплаты аренды общего имущества.

17. Управляющая организация имеет право на получение вознаграждения в размере 20 % от общей суммы, уплаченной арендаторами платы за пользование общим имуществом. Вознаграждение выплачивается управляющей организации путем вычитания (удержания) его в свою пользу из сумм арендной платы, поступающей от арендаторов общего имущества. Сумма вознаграждения удерживается один раз в год в последний рабочий день года от всей суммы поступлений за календарный год.

18. На сумму полученной арендной платы (за вычетом вознаграждения управляющей организации) за пользование общим имуществом один раз в год (в течение первого полугодия) производится перерасчет (уменьшение) размера платы за жилое и (или) нежилое помещение и коммунальные услуги (по статье «Управление МКД»), пропорционально площадям принадлежащих собственникам помещений в МКД.

19. Управляющая организация отчитывается перед собственниками об исполнении поручения по передаче в аренду общего имущества путем публикации соответствующих сведений на своем сайте в сети Интернет в срок до 30 июня года, следующего за отчетным. В рамках отчетности об исполнении поручения управляющая организация предоставляет следующую информацию: общий объем начисленной арендной платы, перечень заключенных договоров управления в отношении общего имущества, размер перерасчета (уменьшения) размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, приходящегося на 1 кв. м помещений.

20. Собственники поручают управляющей организации, осуществляющей управление МКД на основании решения общего собрания собственников помещений, представление их интересов во всех судебных инстанциях по вопросам, связанным с владением, использованием и распоряжением общим имуществом, в том числе на полисписание и подачу негативных исков. Доверенность на право представлять интересы собственников в

судебных инстанциях управляющей организации собственниками не выдается - полномочия управляющей организации действовать от имени всех собственников подтверждаются решением общего собрания, утвердившего настоящее Положение.

20.1. В рамках исполнения поручения собственников о представлении их интересов в судебных инстанциях сотрудниками управляющей организации и привлеченным ею специалистами предоставляются следующие права:

совершать все необходимые процессуальные действия, в том числе: выступать представителем в арбитражных, третейских и судах общей юрисдикции, у мировых судей; осуществлять все права и нести обязанности лиц, участвующих в судебном деле, в том числе: знакомиться с материалами дела, делать выписки из них, снимать копии; заявлять отводы; представлять доказательства и знакомиться с доказательствами, представленными другими лицами, участвовать в исследовании доказательств; задавать вопросы другим участникам процесса, свидетелям, экспертам, специалистам, заявить ходатайства, делать заявления, давать объяснения, приводить свои доводы по всем возникающим вопросам; знакомиться с ходатайствами, заявленными другими лицами, возражать против ходатайств, доводов; знать о жалобах, поданных другими лицами, знать о принятых по данному делу судебных актах и получать копии судебных актов, получать исполнительные листы; обжаловать судебные акты и действия судов и судей; удостоверять соответствие копии оригиналу документа; производить сверку расчетов; обращаться в органы судебного сообщества и квалификационные коллегии судей; уплачивать пошлины и сборы за совершение юридически значимых действий, а также пользоваться иными процессуальными правами, предоставленными истцу, ответчику, третьему лицу, заинтересованному лицу, для чего сотрудничают управляющей организацией и привлеченные ею специалисты наделяется полномочиями на: подписание и представление в суд исковых заявлений, заявлений об оспаривании нормативных и ненормативных правовых актов, решений о привлечении к административной ответственности, заявлений об установлении юридических фактов; подписание и представление в суд частных, апелляционных, кассационных, надзорных жалоб на решения, постановления и определения судов; подписание и представление отзывов на вышеуказанные заявления и жалобы; подписание и представление заявлений об обеспечении иска и о приостановлении действия оспариваемого акта, передачу дела в третейский суд; полный или частичный отказ от исковых требований, изменение их размера, изменение предмета или основания иска, подписание и предъявление встречного иска; заключение мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, подписание заявлений о пересмотре судебных актов в порядке надзора или по новым и вновь открывшимся обстоятельствам, а также выполнять любые иные действия и формальности, связанные с данным поручением.

21. Настоящее Положение вступает в силу и становится обязательным для всех без исключения собственников помещений в МКД, а также управляющей организации с момента принятия общим собранием собственников помещений решения об утверждении настоящего Положения.

**УТВЕРЖДЕНО**

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.  
Протокол № 1/2019ДФ от 22.03.2019 года

**Перечень**

документов, подлежащих приему, хранению и передаче управляющей организацией и связанным с управляющим многоквартирным домом, находящегося по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, улица Дружбы, дом 21

В соответствии с положениями статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 27 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, управляющая организация обязана принимать, хранить и передавать следующую документацию в отношении многоквартирного дома, находящегося по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Щеглово, улица Дружбы, дом 21 (далее - МКД):

1. документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества, а именно: завершенная застройщиком копия поэтажных планов с приложением ведомости помещений и их площадей по состоянию на \_\_\_\_\_;
2. копии документов на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки; акты ввода в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета;
3. копии документов (актов) о приеме результатов строительных и ремонтных работ, на которые не истекли гарантийные сроки;
4. акты осмотра, проверки состояния (испытаний) инженерных коммуникаций, общедомовых приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационным качествам установленным требованиям, а именно:
  - 4.1. акты текущих, сезонных и внеочередных осмотров общего имущества за последний календарный год;
  - 4.2. акты проверки и паспорт готовности к отопительному периоду, выданный районной Администрацией;
  - 4.3. акт проверки готовности объекта водоснабжения к эксплуатации в текущем отопительном сезоне;
  - 4.4. акт проверки готовности технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования к работе в зимних условиях в текущем зимнем периоде;
  - 4.5. акты освидетельствования лифтов в текущем году;
  - 4.6. акты технического освидетельствования (приемы в эксплуатацию) узлов учета холодного водоснабжения;
  - 4.7. акты приема расчетных средств учета электроэнергии;
  5. инструкция по эксплуатации МКД;
  6. копия кадастрового плана (квартиры) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (при условии утверждения границ земельного участка для иной реализации многоквартирного дома);
  7. выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом (при условии осуществления регистрации прав на общее имущество МКД);
  8. заверенная застройщиком копия градостроительного плана земельного участка;
  9. документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с привлечением заинтересованной соответствующей организации (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества участка, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);
  10. копии протоколов общих собраний собственников помещений в МКД, копии решений собственников по вопросам повестки дня и иные документы, оформляемые при проведении таких собраний;
  11. проектная документация, в соответствии с которой осуществлялось строительство МКД, в составе Приложения № 1 к настоящему Перечню.

Настоящий перечень документов, подлежащих приему, хранению и передаче управляющей организацией и связанным с управляющим многоквартирным домом, является исчерпывающим. В случаях установленных действующим законодательством, управляющая организация обязана передать имеющуюся у нее актуальную документацию, т.е. документацию, обязанность по формированию которой возникла до момента возникновения обязанности по ее передаче.

Приложение к настоящему Перечню является **Описью проектной и технической документации в отношении многоквартирного дома, находящегося по адресу:**

Приложение № 1 к Перечню документов, подлежащих приему, хранению и передаче управляющей организацией и связанным с управляющим многоквартирным домом

**ОПИСЬ**

проектной и технической документации в отношении многоквартирного дома, находящегося по адресу:

№ п.п.	Название раздела	Шифр	Организация, выполнившая работы
1	Конструкции железобетонные ниже отм. 0,000	R/17-01-13-KЖ0	4
2	Конструкции железобетонные стен выше отм.0,000 и шахт лифтов	R/17-01-13-KЖ1	
3	Конструкции железобетонные перекрытий и покрытий выше отм.0,000	R/17-01-13-KЖ2	
4	Конструкции железобетонные лестниц и лестничных узлов	R/17-01-13-KЖ3	
5	Стены и перегородки	R/17-01-13-AP	
	Фасад		
	Кровля		
	Отделка		
	Осна и вытравки		
	Двери		
6	Система водоснабжения и водоотведения	R/17-01-13-BK	
7	Отопление	R/17-01-13-OB1	
8	Вентиляция и дымоудаление	R/17-01-13-OB2	
9	Система наружного водоснабжения и водоотведения	R/17-01-13-HBK	
10	Схема планировочной организации рельефа (благоустройство)	П/17-01-13-ПУ	
	Подключение к сети проводного радиовещания		R/17-01-13-PT
11	Создание комплекса технических средств оповещения населения о чрезвычайных ситуациях и сопряжение его с РАСЦО	R/17-01-13-KTCO	
12	Тепловые сети	R/17-01-13-TC	
13	Система электроснабжения. Внутреннее электроснабжение и электроосвещение	R/17-01-13-ЭОМ	
14	Индивидуальный тепловой пункт №1 Жилая часть	R/17-01-13-TM1	
15	Индивидуальный тепловой пункт №2 Встроенная часть	R/17-01-13-TM2	
16	Индивидуальный тепловой пункт №3 Автогостинка	R/17-01-13-TM3	

17	Коммерческий узел учета тепловой энергии ИТП № 1 Жилая часть	Р/17-01-13-УУ1	
18	Коммерческий узел учета тепловой энергии ИТП № 2 Встроенная часть	Р/17-01-13-УУ2	
19	Коммерческий узел учета тепловой энергии ИТП № 3 Автостоянка	Р/17-01-13-УУ3	
20	Система охранной сигнализации	Р/17-01-13-ОС	
21	Автоматическая установка пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией	Р/17-01-13-АУПС	
22	Система охранного телевидения	Р/17-01-13-СОТ	
23	Система домофонизации	Р/17-01-13-ДФ	
24	Строительство распределительной телефонной сети и сети передачи данных (интернет)	Р/17-01-13-СС	
25	Сети связи. Система кабельного телевидения	Р/17-01-13- СС.СКТ НК	
26	Автоматизация систем вентиляции	Р/17-01-13-АОВ	
27	Автоматизация противодымной защиты здания	Р/17-01-13-АДЗ	
28	Автоматизация систем внутреннего водоснабжения и внутреннего водоотведения	Р/17-01-13-АВК	
29	Автоматизированная система диспетчеризации и управления оборудованием инженерных систем. Диспетчерский пункт	Р/17-01-13-АДП	
30	Микроприемник по обеспечению пожарной безопасности	П/17-01-13-МПБ	
31	Сеть проводного радиовещания	П/17-01-13-ПВ	



Итого в документе

Прошито и пронумеровано \_\_\_\_\_ листов

 \_\_\_\_\_ Орлова О.Ю.

 \_\_\_\_\_ Бриленкова А.В.

 \_\_\_\_\_ Риффель К.С.

 \_\_\_\_\_ Трифонов С.А.