

ДОГОВОР

на оказание услуг по управлению

и эксплуатации

многоквартирного жилого дома

Приложение к Бюллетеню общему собранию
собственников МКР 10.09.26 - 10.10.26г.

№ договора

K 5/1 –	
---------	--

Дата заключения: « _____ » _____ 202__ г.

Санкт-Петербург

Управлений МКВ *Внх* *Воспитатель* *ВУ*

Совет МКВ  - / Коробкова О.С. /

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЖК Лондон Парк», именуемое далее «Управляющая компания» (УК), в лице Генерального директора Злотин Андрей Владимирович, действующего на основании Устава, и

(фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, документ удостоверяющий личность, действует на основании какого документа (свидетельство о праве собственности, договор, доверенность и др., указать реквизиты) и в интересах кого)

именуемый в далее «Владелец», с другой стороны заключили Договор на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору УК по заданию владельцев помещений в многоквартирном доме обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ № 15 ул. Кустодиева, д. 5, корпус 1, строение 1, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Владелцу и лицам, которые пользуются на законных основаниях помещением (квартирой) № _____

1.2. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемый УК в рамках Договора, может производиться по решению Общего собрания собственников в многоквартирном доме либо уполномоченного им лица (Совета МКД) с учетом предложений УК, а также иных случаев, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Состав общего имущества объекта недвижимости, передаваемого в управление УК, указан в Приложении № 2 к Договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора определяется как:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (жилищные услуги);
- плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение общедомовых нужд и отопление (коммунальные услуги);
- плата за дополнительные услуги.

2.2. Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент утверждения Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (№ 3 к настоящему Договору).

2.3. Расчет размера платы за управление производится исходя из фактических затрат УК на момент заключения Договора и учитывает индекс потребительских цен, динамику среднемесячной заработной платы, необходимость повышения безопасности работы инженерных систем, а также фактический состав общего имущества и его конструктивные особенности.

2.4. Размер платы за жилое помещение устанавливается по формуле: Размер платы = S помещения (жилого, нежилого) * тариф.

2.5. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится исходя из показаний приборов учета, нормативов потребления и тарифов, утвержденных органами государственной власти Санкт-Петербурга.

2.6. Изменение тарифов в части содержания и управления многоквартирным домом осуществляется ежегодно с учетом индекса потребительских цен по данным Федеральной службы государственной статистики на месяц индексации текущего года по отношению к месяцу индексации предыдущего года, публикуемой на официальном сайте Службы. Индексации подлежат все жилищные услуги или некоторые из них, при этом суммарно не выше индекса потребительских цен за индексируемый период. При этом принятия собственниками дополнительного решения об изменении размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения не требуется. Изменение тарифов производится не чаще 1 (одного) раза в год.

2.7. Обязанность по внесению платы по Договору возникает у Владельца с даты передачи Владелцу помещения по передаточному акту или иному документу о передаче.

2.8. УК ежемесячно, не позднее не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем (расчетным), направляет Владелцу платежный документ (квитанция, счет) на оплату услуг по Договору. Платежный документ оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. УК вправе размещать на платежных документах иную полезную информацию. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Владельца от оплаты услуг по Договору. В этом случае Владелец самостоятельно обращается в бухгалтерию УК за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

2.9. Владелец оплачивает услуги ежемесячно до 15-го (пятнадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем (расчетным), перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УК.

2.10. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) Владелцу является функционирование инженерных систем и коммуникаций объекта недвижимости в целом, содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение Договора, подлежат подписанию представителями Совета Дома согласно приказу Минстроя России от 22.05.2026 №318/пр.

2.11. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) Владелцу является функционирование инженерных систем и коммуникаций объекта недвижимости в целом, содержание закреплённой придомовой территории. Акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, их заменяющие и подтверждающие исполнение Договора, подлежат подписанию представителями Совета Дома согласно приказу Минстроя России от 22.05.2026 №318/пр.

2.12. Владелец вправе требовать уменьшения размера платы за жилищные и коммунальные услуги в определенных законодательством случаях. Владелец не вправе требовать уменьшения такой платы в случае, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

2.13. Неиспользование Владелцами своих помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Предоставление Владелцу холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, а также электроснабжение общедомовых нужд (далее - коммунальные услуги), обеспечивается УК посредством заключения договоров о приобретении коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

3.2. УК приступает к предоставлению Владелцу коммунальных услуг с момента, установленного жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3. УК прекращает предоставление Владелцу коммунальных услуг с даты расторжения Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством, или с даты расторжения договора о приобретении коммунальных ресурсов.

Качество предоставляемых Владелцу коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. На момент заключения Договора техническое состояние внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

3.4. Объемы предоставления коммунальных услуг Владелцу определяются в соответствии с нормативами, показаниями общедомовых приборов учета (ОДПУ) и индивидуальных приборов учета (ИПУ).

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством (по показаниям приборов учета, с учетом площади помещения, численности зарегистрированных (проживающих) в помещении лиц, по тарифам и нормативам потребления, утвержденным соответствующими органами (государственными или муниципальными). В случае изменения тарифов, утвержденных постановлением органов государственной власти или местного самоуправления, УК в одностороннем порядке вносит изменения в расчетный документ (квитанцию) и производит перерасчет с момента изменения тарифа с последующим уведомлением в платежном документе. Объем предоставленных коммунальных услуг определяется в соответствии с действующим законодательством.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. УК обязана:

4.1.1. Приступить к своим обязанностям по Договору не позднее, чем через 30 (тридцать) дней со дня его подписания.

4.1.2. Обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях и функционирования организаций, расположенных в нежилых помещениях.

4.1.3. Осуществлять учет и ведение технической документации на объект недвижимости в целом, и обеспечить хранение полученной от застройщика инструкции по его эксплуатации.

4.1.4. Заключать договоры на приобретение коммунальных ресурсов, на оказание услуг со специализированными организациями.

4.1.5. Оказывать услуги и выполнять работы своевременно, в полном объеме и надлежащего качества в соответствии с Приложением № 1 к Договору и действующим законодательством.

4.1.6. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования.

4.1.7. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии в сроки установленные законодательством.

4.1.8. Обеспечить бесперебойное предоставление Владелцу коммунальных услуг в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

4.1.9. Информировать Владелца о перерывах в предоставлении коммунальных услуг в определенные Правительством РФ сроки путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, ГИС ЖКХ, в мессенджере МАХ, либо (в том числе) на официальном сайте УК, либо (в том числе) по письменным запросам.

4.1.10. Выдавать Владелцу по запросу платежные документы о наличии/отсутствии задолженности на бумажном носителе, либо путем направления на электронную почту Владелца. В случае, если для подготовки запрашиваемой справки не требуется дополнительных запросов, выдавать такие справки в день обращения Владелца.

4.1.11. Осуществлять контроль соблюдения Владелцем своих обязательств по использованию помещений, своевременности и правильности внесения платежей.

4.1.12. Периодически (но не чаще одного раза в 6 месяцев) осуществлять проверку правильности снятия Владелцем показаний ИПУ воды, проверку их состояния, и при необходимости выполнять корректировку платежей за холодное и горячее водоснабжение, теплоснабжение, прием сточных вод, в порядке, установленном Правительством РФ.

4.1.13. Обеспечивать санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.14. Раскрывать информацию о своей деятельности в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации требованиями к составу информации, подлежащей раскрытию.

4.1.15. При заключении договоров со сторонними организациями, связанными с предоставлением УК дополнительных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества МКД, текущему ремонту МКД, а также работам по целевым взносам, предоставлять их на ознакомление и согласование представителям Совета МКД.

4.2. Владелец обязан:

4.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Правила содержания общего имущества. Правила предоставления коммунальных услуг, иные законодательные акты, устанавливающие обязанности по соблюдению санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

4.2.2. Не складировать (не захламывать) вещи в лифтовых холлах, вестибюлях, в коридорах, на пожарных выходах и переходных балконах. В случае нарушения данного правила УК вправе самостоятельно освободить указанные помещения от вещей Владелца, и направить их на хранение. При этом Владелец предупреждается об этом путем направления в его адрес соответствующего уведомления (при наличии возможности установления принадлежности вещей), размещения соответствующего уведомления на информационных стендах и непосредственно в местах складирования.

4.2.3. Своевременно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги.

4.2.4. Допускать в занимаемое помещение сотрудников УК для осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу и расположенного в принадлежащем Владелцу помещении, при наличии такового, не препятствовать проведению ремонтных и профилактических работ на инженерных сетях. В случае возникновения аварийной ситуации на указанных сетях обеспечить незамедлительный доступ сотрудников УК в помещение в любое время суток самостоятельно либо через своего представителя. В случае такого недопущения ответственность за причиненный ущерб общему имуществу и третьим лицам возлагается на Владелца.

4.2.5. Предоставить свои контактные телефоны или телефоны иных лиц, имеющих доступ в помещения, для обеспечения доступа при возникновении аварии инженерных систем в помещении, относящихся к общему имуществу дома. В случае невыполнения Владелцем данного обязательства, УК вправе в случае возникновения аварийной ситуации осуществить вскрытие помещений Владелца в установленном порядке при участии сотрудников правоохранительных органов с составлением соответствующего документа, если УК полагает, что по характеру аварии никакими другими способами ликвидировать ее не представляется возможным. После устранения аварийной ситуации Владелец должен быть уведомлен о вскрытии по известным УК каналам связи с ним, а помещение закрыто и опечатано.

4.2.6. Соблюдать Правила содержания домашних животных, не выгуливать их на газонах.

4.2.7. Соблюдать Правила пользования лифтами, размещенные в лифтовых холлах дома.

4.2.8. Соблюдать установленный режим охраны объекта недвижимости, в том числе, соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, сохранность общего имущества многоквартирного дома, сообщение о выявленных фактах вандализма по отношению к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.9. За свой счет производить поверку, замену, ремонт, техническое обслуживание индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ).

4.2.10. Не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

4.2.11. Не осуществлять монтаж и демонтаж ИПУ без согласования с УК.

4.2.12. Не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома. Не отгораживать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, и не загромождать подходы к ним.

4.2.13. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

4.2.14. Соблюдать тишину в ночное время с 22 час. 00 мин. до 08 час. 00 мин. Соблюдать следующий график проведения шумных работ, которые могут повлечь негативное воздействие шума на проживающих в МКД лиц:

• в будние дни - с 9:00 до 13:00 и с 15:00 до 18:00.

- в выходные и праздничные дни - с 12:00 до 13:00 до с 15:00 до 18:00.
- 4.2.15. При выполнении работ по перепланировке помещений предоставить в УК проект, согласованный в установленном порядке в администрации района.
- 4.2.16. При переводе жилого помещения в нежилое, Владелец обязан предоставить в УК оформленное в установленном законом порядке свидетельство о государственной регистрации права собственности и перезаключить договор управления на нежилое помещение. Заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими компаниями на поставку коммунальных услуг.
- 4.2.17. Соблюдать требования законодательства РФ, в том числе запрещается: производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, витражных конструкций, выступающих конструкций, в том числе, балконных креплений, не осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций (в том числе радиаторов отопления), инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, не осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. В случае выявления таких фактов Владелец обязан восстановить измененные элементы, возместить причиненный им ущерб в полном объеме.
- 4.2.18. Информировать УК:
 - об изменении своих данных (в том числе персональных);
 - об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае, если жилое помещение не оборудовано ИПУ.
- 4.2.19. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к объекту недвижимости территории вне специально установленных мест (на газонах, пожарных проездах, детских площадках, перед парадными входами и др.).
- 4.2.20. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах (парадных входах), кабинах лифтов, лифтовых холлах, придомовой территории и иных местах общего пользования.
- 4.2.21. Вносить бытовые отходы в определенные для этих целей места (контейнеры, баки, для мелких бытовых отходов). Не оставлять, не захламывать холлы бытовым, строительным мусором и прочими материалами.
- В соответствии с Санитарными правилами и нормами, утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ, отходы, образующиеся при строительстве, ремонте, реконструкции помещений вывозить транспортом строительных организаций на специально выделенные участки за свой счет.
- 4.3. Владелец вправе:
 - 4.3.1. Осуществлять контроль выполнения УК обязательств по Договору в порядке, установленном законодательством РФ и Договором.
 - 4.3.2. Требовать от УК снижения размера платы за оказанные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг.
 - 4.3.3. Требовать от УК возмещения ущерба, причиненного по вине УК в пределах границ эксплуатационной ответственности.
 - 4.3.4. Инициировать проведение общего собрания в многоквартирном доме с уведомлением УК в установленном законом порядке.
 - 4.3.5. Производить авансирование оплаты услуг по Договору.
 - 4.3.6. Быть избранным в Совет многоквартирного дома (далее - Совет МКД) в установленном законом порядке.
 - 4.3.7. Получать информацию и отчетность о деятельности УК по управлению объектом недвижимости в объемах, порядке и в сроки, определенные Правительством РФ.
- 4.3.8. В период с 20 по 25 число текущего месяца снимать и подавать показания ИПУ в УК. При непредставлении потребителем исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания в многоквартирном доме, обязан провести указанную в пункте 82 Правил предоставления коммунальных услуг проверку и снять показания прибора учета.
- 4.4. УК вправе:
 - 4.4.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Владелец обязательств по платежам или из-за невыполнения им иных условий Договора.
 - 4.4.2. Ограничивать проведение строительно-отделочных работ в помещении Владельца при нарушении технических регламентов проведения таких работ.
 - 4.4.3. Исчислять размер платежей за коммунальные услуги за расчетный период исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям ИПУ за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в случаях:
 - выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;
 - не предоставления потребителем показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные п. 4.2.20 Договора - начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;
 - не допускать Владелец помещения представителей УК в занимаемое жилое помещение для проверки состояния ИПУ и достоверности их показаний в заранее согласованное время - начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки в соответствии с подпунктом "е" пункта 85 Правил предоставления коммунальных услуг № 354 от 06.05.2011 года, но не более 3 расчетных периодов подряд.
 - 4.4.4. Использовать для связи с Владелец электронную почту, мобильный и стационарный телефоны, с целью решения текущих вопросов.
 - 4.4.5. Требовать от Владельца внеочередной метрологической поверки ИПУ при возникновении сомнений в достоверности изменений. При подтверждении в установленном порядке достоверности измерений, УК возмещает Владельцу оплату по поверке ИПУ.
 - 4.4.6. Распоряжаться общедомовой собственностью в пределах, установленных законодательством и решениями Общего собрания в многоквартирном доме. Полученные средства, под контролем Совета дома, направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением многоквартирным домом.
 - 4.4.7. Оказывать помощь в проведении общего собрания в многоквартирном доме инициатору собрания в установленном законом порядке.

5. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (Совет МКД)

- 5.1. Совет МКД создается в соответствии с действующим законодательством в целях решения вопросов по:
 - обеспечению выполнения решений Общего собрания в многоквартирном доме;
 - обсуждению на Общем собрании в многоквартирном доме предложений о пользовании общим имуществом, порядке планирования и организации работ по его содержанию и ремонту;
 - осуществлению контроля выполнения работ и (или) оказанием услуг УК в рамках Договора, ресурсоснабжающими и иными организациями;

- Осуществлению иных функций, предусмотренных законодательством.
- 5.2. Совет МКД избирается на Общем собрании в многоквартирном доме, УК вправе принимать участие в организации такого Общего собрания и обеспечивать присутствие на нем своих представителей.
- 5.3. Количество членов Совета МКД устанавливается общим собранием в многоквартирном доме.
- 5.4. Из числа членов Совета МКД избирается Председатель, который представляет интересы всех собственников/владельцев помещений во взаимоотношениях с УК.
- 5.5. Совет МКД подлежит переизбранию на Общем собрании в многоквартирном доме в соответствии со ст.161 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Досрочное переизбрание Совета МКД возможно в случаях, установленных законом.
- 5.6. В случае утраты прав на жилое помещение Владелец, являющимся одновременно членом (Председателем) Совета МКД Совет МКД обязан переизбрать нового члена (Председателя) Совета МКД. О таком переизбрании Совет МКД обязан проинформировать УК.
- 5.7. Совет МКД обязан в течении 10 (десяти) рабочих дней рассмотреть предоставленные УК комплекты документов (проекты договоров, сметы/калькуляции), связанные с дополнительными услугами по содержанию и обслуживанию общего имущества МКД, текущему ремонту МКД, а также работам по целевым взносам, и принять решение относительно их согласования.
- 5.8. Совет МКД, согласно приказу Министра России от 22.05.2026 №318/пр, обязан утверждать подписью акты выполненных работ (оказанных услуг) или иные документы, связанные с инженерными системами и коммуникациями объекта недвижимости в целом, содержанием земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД, содержанием закреплённой придомовой территории.

6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОРЯДОК ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТОРОНАМИ

- 6.1. Контроль выполнения УК обязательств по Договору осуществляется путем:
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - инициирования созыва внеочередного общего собрания в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УК своих обязательств, с уведомлением УК о проведении такого собрания в установленном порядке;
 - обращения в административные, контрольно-надзорные, правоохранительные и иные органы в соответствии с их компетенцией;
 - иными способами, в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения Договора такими актами являются:
 - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.
 - Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
- 6.3. В случаях, указанных в п. 6.2 Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Сторонам по Договору либо третьим лицам (в том числе иным владельцам помещений), составляется Акт.
- 6.4. Акт составляется в двух экземплярах, второй экземпляр вручается Владелцу под роспись. Акт может быть составлен также в одном экземпляре, но при этом Владелцу должна быть выдана его заверенная копия с отметкой: «Оригинал на хранении в УК». Такая копия имеет равную силу с оригиналом, и выдается при обращении Владельца не позднее дня, следующего за днем составления Акта.
- 6.5. Акт, составленный в соответствии с правилами настоящего раздела, будет являться основанием для принятия мер к устранению нарушений какой-либо из Сторон условий Договора, предъявления претензии о возмещении ущерба.

7. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ОБРАЩЕНИЙ

- 7.1. Обращения Владельца (арендатора) в УК по вопросам, связанным с управлением объектом недвижимости предоставлением коммунальных услуг, подлежат рассмотрению в срок, установленный законодательством РФ в сфере раскрытия информации по управлению многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг населению, либо иными нормативными актами.
- 7.2. В письменном обращении Владелец указывает свою фамилию, имя, отчество, почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть предложения, заявления или жалобы, ставит личную подпись и дату.
- 7.3. В обращении, поступившем в форме электронного документа, Владелец в обязательном порядке указывает свои фамилию, имя, отчество, адрес электронной почты, если ответ должен быть направлен в форме электронного документа, и почтовый адрес, если ответ должен быть направлен в письменной форме.
- 7.4. УК обязана вести учет обращений владельцев помещений, принимать соответствующие меры. Не позднее установленного законом и настоящим Договором срока со дня получения обращения информировать Владельца о решении или о принятых мерах.
- 7.5. В случае если для рассмотрения обращения Владельца необходим запрос дополнительных документов и материалов, срок рассмотрения такого обращения может быть продлен. При этом Владелцу направляется соответствующее письмо.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 8.2. Владелец, несвоевременно внесший или не внесший платеж по настоящему Договору, обязан уплатить УК неустойку в виде пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, за каждый день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по внесению платежей.
- 8.3. Ответственность за возникновение аварийной ситуации либо иных повреждений, произошедших по вине Владельца и (или) иных лиц, пользующихся принадлежащим ему помещением, возлагается на Владельца.
- 8.4. Ответственность за вред, причиненный общему имуществу или имуществу третьих лиц (иных владельцев помещений) недопущением представителей УК к местам аварии на инженерных сетях, входящих в состав общего имущества и расположенных в жилом помещении Владельца, возлагается на Владельца.
- 8.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Владелцем в своем помещении.
- 8.6. Ответственность за возникновение аварийных ситуаций либо иных повреждений, произошедших вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей по содержанию общего имущества либо по вине работников УК в пределах зон эксплуатационной ответственности, возлагается на УК.
- 8.7. Сроки возмещения материального ущерба оговариваются Сторонами дополнительно.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Договор вступает в силу с момента его заключения, распространяет свое действие на отношения, возникшие с даты передачи Владельцу жилого помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, и действует в течение 3 (трех) лет с дальнейшей пролонгацией.
- 9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором. Заявлением стороны считается письменное

уведомление стороны договора о расторжении Договора за 60 дней до даты расторжения.

9.3. Досрочное прекращение Договора возможно в случаях и в порядке, установленных законом.

9.4. УК обязана передать всю имеющуюся документацию на объект недвижимости вновь выбранной УК, ТСЖ, либо собственнику (в случае принятия решения о непосредственном управлении собственниками объектом недвижимости) в сроки утвержденные законодательством РФ.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Отношения Сторон по Договору продолжают действовать после регистрации Владелцем права собственности на жилое помещение.

10.2. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены в соответствии с законодательством РФ, либо на основании решения общего собрания в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (войны, стихийные бедствия, блокады, забастовки, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору) УК выполняет те работы и оказывает те услуги, предусмотренные Договором, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Владелцу счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

10.3. При переходе права собственности на указанное в п. 1.1. жилое помещение, новый Владелец становится правопреемником прежнего Владельца в части перехода на него прав и обязанностей по Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Владелец при отчуждении жилого помещения обязан проинформировать будущего собственника об условиях Договора. До возникновения права собственности на жилое помещение, обязанность по оплате услуг сохраняется за Владелцем.

10.4. Стороны признают юридическую силу документов, полученных посредством электронной почты, а также подписанных при заключении с использованием факсимиле подписи.

10.5. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При недостижении согласия споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения многоквартирного дома, помещение в котором принадлежат Владелцу, согласно п. 1.1. Договора.

10.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр хранится у Владельца, другой в УК.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Приложение № 1: Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- 11.2. Приложение № 2: Состав общего имущества объекта недвижимости (многоквартирного дома)
- 11.3. Приложение № 3: Тарифное соглашение
- 11.4. Приложение № 4: Акт о разграничении зон эксплуатационной ответственности
- 11.5. Приложение № 5: Согласие на обработку персональных данных Владельца

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая компания» (УК):

ООО «Управляющая компания «ЖК Лондон Парк»

ИНН 7802893778, КПП 780201001

Юридический адрес: 194291, г.Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 43, стр. 1, пом. 38-Н, офис 1

Почтовый адрес: 194291, г.Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 43, стр. 1, пом. 38-Н, офис 1

Банковские реквизиты

р/сч 40702810055000008486

в Северо-западный Банк ПАО «СБЕРБАНК»

к/сч 30101810500000000653

БИК044030653

Генеральный директор _____ /А.В. Злотин/

МП

«Владелец»:

_____ / _____ /

_____ / _____ /



**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя (ненужное вычеркнуть):

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения;
 - системы горячего водоснабжения;
 - системы канализации;
 - системы центрального отопления;
 - системы электроснабжения;
 - системы вентиляции;
 - лифтов;
 - системы контроля доступа, переговорно-замочного устройства/домофона, и системы видеонаблюдения (при наличии);
 - системы диспетчеризации (при наличии);
 - автоматизированной противопожарной защиты (при наличии).
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории;
 - помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток;
 - дератизация Многоквартирного дома.

«Управляющая компания» (УК):

ООО «Управляющая компания «ЖК Лондон Парк»

Генеральный директор

_____ / А.В. Злотин /

МП

«Владелец»:

_____/_____/

_____/_____/

Владельцам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в том числе в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- б) крыши, за исключением находящихся в собственности;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции в местах общего пользования (в том числе витражная конструкция). Ограждения балконов и лоджий (в том числе витражная конструкция) квартир и нежилых помещений (не являющихся местами общего пользования) – не относятся к общедомовому имуществу;
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на вводах в многоквартирный дом и разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок дымоудаления, систем автоматической сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Состав общего имущества может быть изменен только по решению Общего собрания собственников многоквартирного дома в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

«Управляющая компания» (УК):
ООО «Управляющая компания «ЖК Лондон Парк»

«Владелец»:

Генеральный директор

/ А.В. Злотин /

МП

**Цены (тарифы)
по содержанию общего имущества**

**в жилом доме по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ № 15 ул. Кустодиева, д. 5, корпус 1, строение 1**

Жилые помещения

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	Ед. изм.
1.	Содержание общего имущества в МКД	9,56	Руб./м2
2.	Текущий ремонт общего имущества в МКД	7,39	Руб./м2
3.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,69	Руб./м2
4.	Содержание и ремонт АППЗ	0,89	Руб./м2
5.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,23	Руб./м2
6.	Обслуживание систем ПЗУ	0,56	Руб./м2
7.	Обслуживание диспетчерских систем	0,43	Руб./м2
8.	Содержание и ремонт лифтов	2,70	Руб./м2
9.	Обслуживание инженерных систем	2,23	Руб./м2
10.	Контрольно-диспетчерская служба	4,52	Руб./м2
11.	Охрана объекта	11,63	Руб./м2
12.	Управление МКД	7,13	Руб./м2
13.	Служба регистрационного учета	0,33	Руб./м2
14.	Уборка снега	На основании С/Ф*	Руб. /м2
15.	Чистка ковров Размерный ряд: 60*85/85*150/115*200/150*240/150*300	На основании С/Ф**	Руб./м2

*** расчет за уборку снега (стоимость может меняться на основании счет-фактур от подрядной организации)**

Стоимость по услуге уборка снега = $N / S_{\text{общая}} * S_i$, где:

N – стоимость работ по уборке снега;

S общая - площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

S i – площадь i-того жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

**** расчет за чистку ковров (стоимость может меняться на основании счет-фактур от подрядной организации)**

Стоимость по услуге чистка ковров = $N / S_{\text{общая}} * S_i$, где:

N – стоимость работ по чистке ковров;

S общая - площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

S i – площадь i-того жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Для нежилых помещений

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	Ед. изм.
1.	Содержание общего имущества в МКД	4,99	Руб./м2
2.	Текущий ремонт общего имущества в МКД	7,39	Руб./м2
3.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,09	Руб./м2
4.	Содержание и ремонт АППЗ	0,89	Руб./м2
Ц5.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,23	Руб./м2
6.	Обслуживание систем ПЗУ	0,56	Руб./м2
7.	Обслуживание диспетчерских систем	0,42	Руб./м2
8.	Обслуживание инженерных систем	1,17	Руб./м2
9.	Содержание и ремонт лифтов	2,70	Руб./м2
10.	Контрольно-диспетчерская служба	4,5	Руб./м2
11.	Охрана объекта	7,34	Руб./м2
12.	Управление МКД	7,13	Руб./м2
13.	Уборка снега	На основании С/Ф*	Руб. /м2

*** расчет за уборку снега (стоимость может меняться на основании счет-фактур от подрядной организации)**

Стоимость по услуге уборка снега = $N / S_{общая} * S_i$, где:

N – стоимость работ по уборке снега;

S общая - площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

S i – площадь i-того жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Для паркинга

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	Ед. изм.
1.	Содержание общего имущества в МКД	20,76	Руб./м2
2.	Текущий ремонт общего имущества в МКД	6,8	Руб./м2
3.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,48	Руб./м2
4.	Содержание и ремонт АППЗ	8,03	Руб./м2
5.	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,23	Руб./м2
6.	Обслуживание систем ПЗУ	0,56	Руб./м2
7.	Обслуживание диспетчерских систем	0,43	Руб./м2
8.	Обслуживание инженерных систем	1,17	Руб./м2
9.	Контрольно-диспетчерская служба	4,52	Руб./м2
10.	Охрана объекта	4,28	Руб./м2
11.	Управление МКД	7,13	Руб./м2
12.	Уборка снега	На основании С/Ф*	Руб. /м2
13.	Содержание МОП паркинга	67,27	Руб./м2

*** расчет за уборку снега (стоимость может меняться на основании счет-фактур от подрядной организации)**

Стоимость по услуге уборка снега = $N / S_{общая} * S_i$, где:

N – стоимость работ по уборке снега;

S общая - площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома;

S i – площадь i-того жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

«Управляющая компания» (УК):

ООО «Управляющая компания «ЖК Лондон Парк»

Генеральный директор

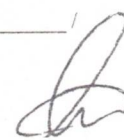
«Владелец»:

_____ / А.В. Злотин /

_____ / _____ /

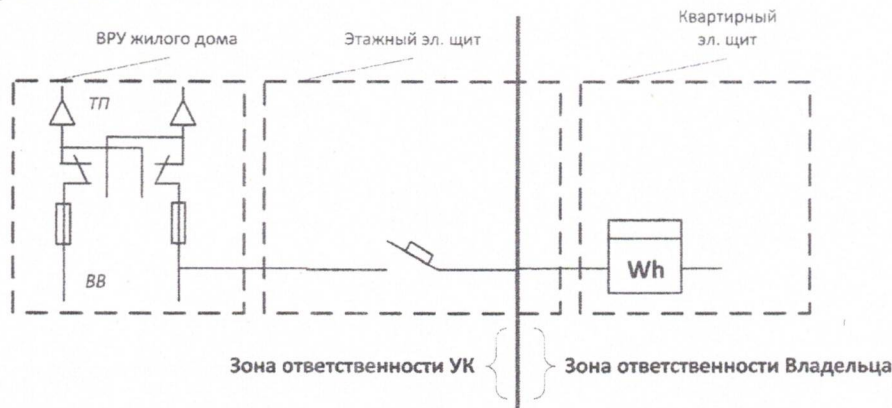
_____ / _____ /

МП

АКТ о разграничении зон эксплуатационной ответственности

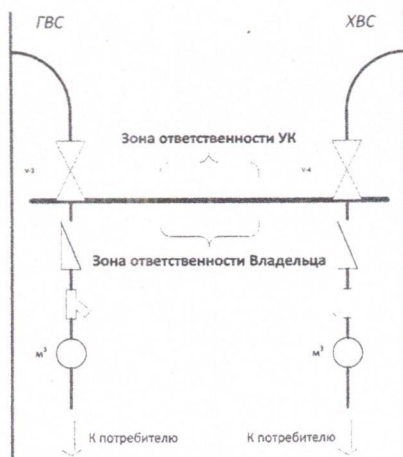
I. Электроснабжение:



Примечания:

1. Границей эксплуатационной ответственности электрических сетей являются контакты автоматического выключателя для присоединения кабеля, питающего помещение Владельца, в этажном щитке (см. красную линию на схеме).
2. Владельцу разрешена электрическая мощность $P_p = 8 \text{ кВт}$ при напряжении 380/220 В если иное не указано в проектной документации.
3. Эксплуатацию электрических сетей и электрооборудования квартиры (помещения) Владелец осуществляет самостоятельно.
4. По вопросам соблюдения договорных величин электропотребления, ограничений и отключений. Владелец может обратиться в районное отделение ОАО «Ленэнерго». УК и Владелец осуществляют беспрепятственный доступ представителей СЗУ «Ростехнадзор» и ОАО «Ленэнерго» к электрическим сетям и электрооборудованию в пределах своей зоны ответственности.
5. При нарушении Владелец Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т. п., невыполнении Владелец предписаний уполномоченных органов. УК вправе оказать содействие данным органам в отключении квартиры (помещения) от ВРУ многоквартирного дома.
6. В случае повреждения питающего кабеля вне квартиры (помещения) и использующегося непосредственно для электроснабжения данной квартиры (помещения), УК проводит ремонтно-восстановительные работы за счет Владельца.

II. Водоснабжение

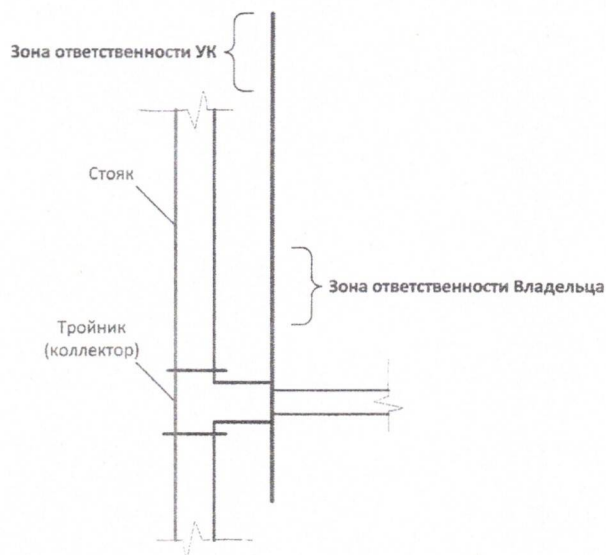


Примечание:

Эксплуатация индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС, ТЭ (ИПУ) осуществляется специализированными организациями за счет средств Владельца. Ввод в эксплуатацию ИПУ производится на основании трехсторонних актов с участием Владельца, специализированной организации и УК на основании заявления Владельца и за его счет.

Проверка ИПУ по истечении межповерочного интервала осуществляется в установленном порядке специализированной организацией в соответствии с требованиями технической документации предприятия - изготовителя ИПУ за счет средств Владельца. ИПУ должны быть опломбированы. Эксплуатация неопломбированных ИПУ запрещается.

III. Водоотведение

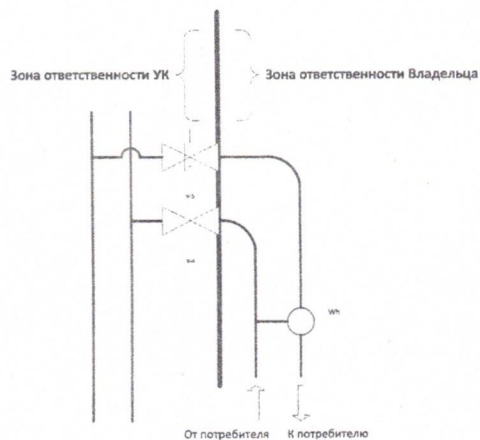


IV. Теплоснабжение

Тип 1:



Тип 2:



Примечание: Применяется схема, в зависимости от инженерного решения, примененного в помещении Владельца.

V. Вентиляция

Обеспечение жилого (нежилого) помещения естественной вентиляцией осуществляется воздуховодами вентиляции. Границей эксплуатационной ответственности между УК и Владельцем является ввод воздуховода в помещение. Самовольное сужение проектного сечения воздуховодов вентиляции не допускается.

(!!!) Этажные распределительные щиты, стояки холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализации, а также воздуховоды, являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, и находятся в их общей долевой собственности.

«Управляющая компания» (УК):
ООО «Управляющая компания «ЖК Лондон Парк»

«Владелец»:

Генеральный директор

/ А.В. Злотин /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

МП

_____ / _____ /

**СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных Владельца**

В целях соблюдения Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных», владеец (-цы) помещения (жилого помещения) подтверждаю (-т) свое согласие на обработку УК нижеперечисленных персональных данных для:

- 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания (при наличии услуги);
- 2) выполнения своих обязательств по Договору оказания услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов.

Персональные данные владельцев, членов их семьи и иных лиц включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, гражданство, пол, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства и места пребывания, данные о членах семьи, данные о документах, дающих право владения помещением (жилым помещением) и/или проживания в жилом помещении владельца (ев), членов его семьи и иных лиц (свидетельство о государственной регистрации права, договор найма, аренды, безвозмездного пользования и др.), контактные телефоны, адрес электронной почты (при наличии).

Согласие на обработку персональных данных дано свободно, волей и в интересе Владельца и членов его семьи.

Для подтверждения достоверности персональных данных в течение 3 дней с момента подписания Договора Владелец обязуется предоставить в УК копии подтверждающих документов. Владелец, члены его семьи предоставляют УК право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, в соответствии с законодательством РФ. УК вправе обрабатывать персональные данные посредством включения их в списки и внесения в электронные базы данных УК, органов миграционного учета, правоохранительных и иных государственных органов.

УК имеет право во исполнение своих обязательств по Договору передавать персональные данные в органы миграционного учета и иные государственные (в т.ч. правоохранительные) органы, получать от указанных органов необходимые данные, при этом УК обязуется обеспечивать безопасность персональных данных при их обработке и предотвращать их разглашение. Передача персональных данных иным лицам или иное их разглашение может осуществляться только с письменного согласия владельца (-ев) или иных уполномоченных им (ими) лиц.

Настоящее согласие действует в течение срока действия Договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, с возможностью его пролонгации на условиях, предусмотренных данным договором.

«Владелец»:

«Управляющая компания» (УК):

ООО «Управляющая компания «ЖК Лондон Парк»

Генеральный директор

_____ / А.В. Злотин /

МП

_____ / _____ /