

**Решение собственника помещения на внеочередном общем собрании в многоквартирном доме  
по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, п. Новогорелово,  
улица Современников, дом 1, корпус 3 в очно-заочной форме**

*ФИО собственника помещения либо его представителя*

Сведения о документе, подтверждающем его полномочия:

Акт приема-передачи объекта долевого строительства от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

№ помещения (квартиры)	S (общая полезная площадь многоквартирного дома, указывается инициатором собрания)	S помещения (общая (долевая) площадь помещения)	Количество голосов (1 кв.м.=1 голос)
	14499,5 кв.м.	кв.м.	

**При голосовании по каждому вопросу выберите только один вариант ответа!**

**1.Процедурные вопросы. Выбор председателя и секретаря собрания / счетной комиссии.**

Председатель собрания/счетной комиссии: Бубнова М.Н. (кв. № 235)

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

Секретарь собрания/счетной комиссии: ООО «Интер Альянс» (ОГРН 1077847491182 ИНН 7805434451) (кв. № 144)

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**2. Выбор способа управления многоквартирным домом (подп. 4 п.2 ст. 44 ЖК РФ).**

Выбрать способ управления – управление Управляющей Организацией.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**3. Выбор управляющей организации с утверждением текста договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома.**

Выбрать управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ветер Перемен» (ООО «УК «Ветер Перемен») (ОГРН 1204700003947, ИНН 4725007924) и утвердить текст договора на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, в том числе размер платы за содержание жилого помещения, установленный в тарифном соглашении к договору, и перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома (п. 1 ст. 162 ЖК РФ, п. 7 ст. 156 ЖК РФ), заключить договор управления по утвержденной общим собранием форме сроком на 1 год с последующей пролонгацией.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**4. Определение способа направления уведомлений о проведении общих собраний в многоквартирном жилом доме при очной и заочной форме голосования, в том числе годовых общих собраний (в соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ), определение способа доведения решений общих собраний до сведения владельцев помещений (п. 3 ст. 46 ЖК РФ).**

Определить следующий способ направления уведомлений о проведении общих собраний в многоквартирном жилом доме при очной и заочной форме голосования, в том числе годовых общих собраний, определить способы доведения решений общих собраний до сведения владельцев (собственников) помещений: размещение на информационных стендах, расположенных в парадных многоквартирного жилого дома.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**5. Принятие решения об использовании показаний коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса – холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии при расчетах размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.**

Принять решение об использовании показаний коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса – холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии при расчетах размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**6. Определение места хранения копий бюллетеней (решений) и копий протоколов общих собраний (п. 4 ст. 46 ЖК РФ).**

Выбрать местом хранения копий бюллетеней (решений) и копий протоколов общих собраний - офис ООО «УК «Ветер Перемен».

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**7. Принятие решения об утверждении услуги по вывозу строительных отходов (СО) на протяжении 1 (Одного) года с момента принятия решения общим собранием и утверждении единовременного платежа, срока и порядка его начисления за услугу по вывозу строительных отходов.**

Утвердить услугу по вывозу строительных отходов (СО) с момента принятия решения общим собранием по 31 октября 2023 года включительно. Утвердить единовременный платеж в размере 50 руб./кв.м. с каждого помещения. Срок начисления платежа – единовременно после принятия решения общим собранием. Начисления должны быть отражены в квитанции на оплату за жилищно - коммунальные услуги.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**8. Принятие решения о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО, договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО) на оказание коммунальных услуг: по электроснабжению, по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, по теплоснабжению, включив условие предоставления тепловой энергии для нужд коммунальной услуги "отопление", а также в целях приготовления горячей воды с РСО – ГУП «ТЭК СПб».**

Руководствуясь пунктом 4.4. части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО, договоры с РСО на оказание коммунальных услуг: по электроснабжению, по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, по теплоснабжению, включив условие предоставления тепловой энергии для нужд коммунальной услуги "отопление", а также в целях приготовления горячей воды с РСО – ГУП «ТЭК СПб» с 01 ноября 2022 года.

*(В соответствии с частью 6 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации договор заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.)*

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**9. Принятие решения о порядке приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

Принять решение о том, что приемка оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в следующем порядке:

Не позднее второго квартала года, следующего за отчетным, Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ вручается под роспись или направляется по почте ценным письмом председателю Совета многоквартирного дома для подписания, а если в многоквартирном доме не избран Совет многоквартирного дома, управляющая организация размещает Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ на информационных стендах в каждой парадной.

В случае, если в течение 7 (Семи) календарных дней с даты направления Акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ председателю Совета многоквартирного дома или размещения его на информационных стендах в каждой парадной не поступит мотивированный отказ (возражения) в адрес управляющей организации, Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ подписывается управляющей организацией в одностороннем порядке, имеет силу двустороннего, признается подписанным без замечаний, услуги и (или) работы считаются оказанными (выполненными) в полном объеме, с надлежащим качеством и в установленные сроки, и принятыми.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**10. Определение ООО «УК «Ветер Перемен» лицом, которое от имени собственников помещений уполномочено на определение мест размещения мусоросборных контейнеров, условий и порядка сбора ТКО и КГО, в том числе при раздельном сборе ТКО и КГО.**

Определить ООО «УК «Ветер Перемен» лицом, которое от имени собственников помещений уполномочено на определение мест размещения мусоросборных контейнеров, условий и порядка сбора ТКО и КГО, в том числе при раздельном сборе ТКО и КГО.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**11. Утверждение графика проведения ремонтных работ.**

В целях создания благоприятных условий для проживания, соблюдения законодательства о тишине и не причинения беспокойства в ночное время проживающим в других помещениях гражданам установить, что производство шумных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00. В выходные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 года

Подпись собственника \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Решение собственника помещения на внеочередном общем собрании в многоквартирном доме  
по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение,  
п. Новогорелово, улица Современников, дом 1, корпус 3 в очно-заочной форме**

*ФИО собственника помещения либо его представителя*

**Сведения о документе, подтверждающем его полномочия:**

Акт приема-передачи объекта долевого строительства от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

№ помещения (квартиры)	S (общая полезная площадь многоквартирного дома)	S помещения (общая (долевая) площадь помещения)	Количество голосов (1 кв.м.=1 голос)
	14499,5 кв.м.	кв.м.	

**1.Процедурные вопросы. Выбор председателя и секретаря собрания / счетной комиссии.**

Председатель собрания/ счетной комиссии: Бубнова М.Н. (кв. № 235)

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

Секретарь собрания/счетной комиссии: ООО «Интер Альянс» (ОГРН 1077847491182 ИНН 7805434451) (кв. № 144)

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**2. Принятие решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров по использованию земельного участка, входящего в состав многоквартирного дома, и назначение лица, уполномоченного на заключение таких договоров (подп. 2,3, 3.1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ).**

Уполномочить управляющую организацию ООО «УК «Ветер Перемен» принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме, в том числе о заключении договоров на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений, определённых УК, на установку (размещение) и эксплуатацию рекламных конструкций, информационных вывесок и иных объектов размещения, а также договоров по использованию земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома. Назначить УК лицом, уполномоченным на заключение таких договоров от имени собственников жилых/нежилых помещений. Определить следующий порядок расходования доходов от заключения соответствующих договоров: 30 % (тридцать процентов) полученных денежных средств оставлять в распоряжении управляющей компании для покрытия расходов по заключению, исполнению вышеуказанных договоров от использования общего имущества, 70 % (семьдесят процентов) полученных денежных средств направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности, проведение дополнительного благоустройства дворовой территории (озеленение, установка дополнительных малых архитектурных форм, детских и спортивных сооружений и др.), иные цели в соответствии с решениями собственников помещений, принятыми в установленном законом порядке

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**3. Принятие решения о приобщении системы контроля доступа и видеонаблюдения входных групп (КД и ВВГ) к общему имуществу многоквартирного дома, утверждении размера платы за техническое обслуживание системы КД и ВВГ.**

Принять решение о приобщении системы контроля доступа и видеонаблюдения входных групп (КД и ВВГ) к общему имуществу многоквартирного дома и утверждении размера платы за техническое обслуживание системы КД и ВВГ в размере 1,74 руб. за 1 кв. м. жилого/нежилого помещения с момента принятия решения ежемесячно в квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**4. Принятие решения о проведении работ по установке дополнительного оборудования системы видеонаблюдения, об утверждении размера платы за установку дополнительного оборудования системы видеонаблюдения, а также приобщении данного оборудования к общему имуществу многоквартирного дома.**

Принять решение о проведении работ по установке дополнительного оборудования системы видеонаблюдения в срок – не позднее 3 (трех) месяцев с даты принятия соответствующего решения при условии поступления на расчетный счет ООО «УК «Ветер Перемен» более 80 % (восемьдесят процентов процентов) целевых взносов. Утвердить размер платы за установку дополнительного оборудования системы видеонаблюдения – 1900 (Одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек с каждого помещения с момента принятия решения общим собранием единовременно в квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги. Принять решение о приобщении данного дополнительного оборудования к общему имуществу многоквартирного дома.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

**5. Наделение ООО «УК «Ветер Перемен» полномочиями на приобретение и создание объектов общего имущества многоквартирного дома от имени собственников помещений в многоквартирном доме.**

Определить ООО «УК «Ветер Перемен» лицом, которое от имени собственников помещений в МКД уполномочено приобретать за счет средств собственников и приобщать к общему имуществу в том числе - оборудование мест для занятия спортом и отдыхом лиц, проживающих в МКД, предупредительные/информационные таблички и знаки, объекты зеленых насаждений, оборудование и элементы детских и спортивных площадок, систем безопасности, контроля и ограничения доступа, материалы и оборудование для раздельного сбора ТКО, малые архитектурные формы без дополнительного общего собрания собственников по указанным вопросам.

«ЗА»  «ПРОТИВ»  «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

Подпись собственника \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

## **Комментарии к вопросам повестки общего собрания в многоквартирном жилом доме**

Уважаемые дольщики!

С 26 августа 2022 года в доме, расположенном по адресу: улица Современников, дом 1, корпус 3 начнется проведение двух общих собраний собственников в очно-заочной форме.

Вам предлагается заполнить два разных бюллетеня. Это связано с тем, что согласно ст. 44 ЖК РФ для принятия решения по различным вопросам требуется разный кворум (количество голосов собственников). Так, для принятия решений о заключении договора с управляющей компанией - обычное большинство, а об увеличении количества общего имущества - квалифицированное большинство.

**Ознакомьтесь с комментариями по каждому из вопросов и примите взвешенное решение.**

Если по какому-то из пунктов у Вас есть сомнения, можете либо проголосовать «ВОЗДЕРЖАЛСЯ», либо задать вопросы по приложенным к письму документам с **11.00 до 17.00 по номеру телефона: +7 (931) 385-72-54**. Вы получите дополнительные пояснения. Очень важно минимизировать время пребывания людей в закрытых помещениях. Предлагаем Вам ознакомиться с комментариями по вопросам общего собрания собственников (ОСС) и принять взвешенное решение.

### **Бюллетень № 1.**

#### **Вопрос 1. Выбор председателя и секретаря собрания, членов счетной комиссии.**

Все кандидаты являются собственниками помещений ЖК «Ветер Перемен», данные лица наделяются исключительно процедурными функциями - по итогу голосования они подпишут протоколы общего собрания собственников и отразят в нем результаты голосования.

#### **Вопрос 2. Выбор способа управления многоквартирным домом.**

Управление управляющей организации как один из способов управления многоквартирным домом представляется наиболее безопасным для собственников помещений в МКД. Управляющая организация лицензируется Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области. Это означает, что такая организация проверяется на предмет способности управлять многоквартирными домами (МКД), а также в случае нарушения лицензионных требований – на управляющую компанию могут быть наложены административные штрафы.

**Вопрос 3. Вам предлагается выбрать управляющей организацией Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ветер Перемен» (ООО «УК «Ветер Перемен»)**

В приложении к письму на листе 1 Вы можете узнать о преимуществах нашей компании. С текстом договора управления Вы также можете ознакомиться до принятия решения о его заключении.

Также обращаем Ваше внимание, что одним из преимуществ ООО «УК «Ветер Перемен» является тесное взаимодействие с застройщиком МКД в рамках заключенного соглашения, в том числе и по вопросам исполнения гарантийных обязательств застройщика.

На сегодняшний день ООО «УК «Ветер Перемен» оказывает услуги по эксплуатации многоквартирного дома в рамках заключенного договора с застройщиком МКД, имеет опыт в эксплуатации инженерных сетей МКД.

Стоимость жилищных услуг ООО «УК «Ветер Перемен» составит 31 рубль 57 копеек с одного квадратного метра. Для сравнения в ЖК «Воронцовский бульвар» в поселке Бугры стоимость жилищных услуг составляет 33 рубля 86 копеек, а в ЖК «Новый Оккервиль» в Кудрово – 35 рублей 23 копейки.

Начисление за использование коллективной телевизионной антенны происходит с момента ее фактического подключения. По вопросам подключения Вас как абонента услуг телевидения Вам необходимо обратиться к поставщику данной услуги - ООО "СвязьМонтаж" по единому многоканальному телефону 640-88-28.

Начисление за использование радиоточки напротив будет происходить сразу, поскольку обеспечение населения проводной радиосвязью – одно из направлений государственной политики в соответствии с законодательством РФ. Если она Вам не нужна, то Вы можете от нее отказаться. На официальном сайте компании ООО «Невалинк» Вы найдете бланк заявления на отказ от радиоточки.

#### **Вопрос 4. О способе уведомлений о проведении общих собраний.**

В многоквартирном жилом доме предлагается размещать уведомления о проведении общих собраний на информационных стендах, расположенных в парадных. Это наиболее удобный и информативный способ уведомления всех собственников о событиях, происходящих в доме.

**Вопрос 5. Об использовании показаний коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса** – холодного и горячего водоснабжения, тепловой энергии, электрической энергии при расчетах размера расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме. Т.е. расчет размера платы на общедомовые нужды предлагается осуществлять исключительно в соответствии с показаниями общедомовых приборов учета.

#### **Вопрос 6. Выбрать местом хранения копий бюллетеней (решений) и копий протоколов общих собраний - офис ООО «УК «Ветер Перемен».**

Оригиналы документов, относящихся к общему собранию собственников, в соответствии со ст. 45 ЖК РФ передаются на хранение в Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

Общее собрание собственников является органом принятия значимых решений в МКД, поэтому хранение копий этих документов должно быть организовано надлежащим образом. Управляющая организация в отличие от физических лиц (любых собственников) несет ответственность за сохранность данных документов.

#### **Вопрос 7. Об утверждении услуги по вывозу строительных отходов на протяжении одного года.**

Речь идет об утверждении единовременного платежа (в размере 50 руб./кв.м. с каждого помещения) на установку большого контейнера для вывоза строительных отходов на срок до 31 октября 2023.

Т.е. все собственники, производящие ремонтные работы в своей квартире, могут выкидывать строительный мусор без дополнительной оплаты неограниченное количество раз до 31 октября 2023. Стоимость из расчета 50 руб. за кв.м квартиры является невысокой по рынку

аналогичных услуг, поскольку один заказ и вывоз строительного мусора (8 куб.м) стоит около 10 000 рублей.

В случае, если по данному вопросу решение будет отрицательным, собственники МКД во время проведения ремонтно-строительных работ должны самостоятельно транспортировать на утилизацию строительный мусор. Выкидывать строительный мусор в общий контейнер запрещено!

**Вопрос 8. Собственникам помещений предлагается заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями на оказание коммунальных услуг: по электроснабжению, по холодному водоснабжению и водоотведению, холодному водоснабжению в целях приготовления горячей воды, по теплоснабжению, на оказание услуги по сбору, транспортированию, обработке и захоронению ТКО (твердых коммунальных отходов).**

При переходе на прямые договоры СОБСТВЕННИК - РСО, взаимоотношения по предоставлению коммунальных услуг становятся более прозрачными. Кроме этого, управляющая организация все собранные средства расходует на эксплуатацию и текущий ремонт, надлежащее содержание общего имущества в МКД, не погашает имеющую кредиторскую задолженность перед РСО средствами ответственных и дисциплинированных собственников. РСО самостоятельно взыскивает дебиторскую задолженность за потребленные коммунальные услуги, тем самым, не ставя в зависимость надлежащее выполнение работ по содержанию общего имущества МКД от размера дебиторской задолженности жителей МКД.

**Вопрос 9. О порядке приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**

Не позднее второго квартала года, следующего за отчетным, Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ вручается под роспись или направляется по почте ценным письмом председателю Совета многоквартирного дома для подписания, а если в многоквартирном доме не избран Совет многоквартирного дома, управляющая организация размещает Акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ на информационных стендах в каждой парадной.

Поскольку управляющая компания обязана предоставлять отчет за выполнение договора управления, размещение Акта приемки оказанных услуг в местах общего пользования представляется наиболее оптимальным, пока не избран Совет МКД. Кроме этого, данный Акт ежегодно будет размещаться в системе ГИС ЖКХ.

**Вопрос 10. О возможности изменений местоположения контейнерной площадки.**

В целях надлежащего оказания услуг по вывозу мусора, сохранения порядка и общей инфраструктуры, предлагается наделить ООО «УК «Ветер Перемен» полномочиями по определению новых или дополнительных мест размещения контейнерных площадок. Этот пункт связан с двумя острыми вопросами:

1. Беспрепятственный подъезд к вышеуказанным площадкам специализированной техники для вывоза мусора;
2. Организация движения по придомовой территории и сохранность автомобилей, припаркованных рядом с площадкой для временного хранения ТКО и КГО и т.п.

**Вопрос 11. Утверждение графика проведения ремонтных работ.**

В целях создания благоприятных условий для проживания предлагается установить, что производство шумных работ может осуществляться по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом

работы, связанные с повышенным уровнем шума могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 с обязательным перерывом с 13.00 до 15.00 (как правило, для крепкого сна детей). В выходные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

## **Бюллетень №2.**

### **Вопрос 1. Выбор председателя и секретаря собрания, членов счетной комиссии.**

Все кандидаты являются собственниками помещений ЖК «Ветер Перемен», данные лица наделяются исключительно процедурными функциями - по итогу голосования они подпишут протоколы общего собрания собственников и отразят в нем результаты голосования.

### **Вопрос 2. Принятие решения о пользовании общим имуществом.**

Под использованием общего имущества в этом вопросе предполагается: согласование управляющей компанией размещения блоков кондиционеров на фасаде МКД, заключение договоров на размещение рекламных вывесок на фасаде МКД с собственниками нежилых (коммерческих) помещений, установление малых архитектурных форм (скамеек, полусфер) без дополнительного согласования собственников и т.д.

Вырученные денежные средства от использования общего имущества УК будет направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, реализацию мероприятий по энергосбережению и энергоэффективности, проведение дополнительного благоустройства дворовой территории (озеленение, установка дополнительных малых архитектурных форм, детских и спортивных сооружений и т.д.).

В случае непринятия решения по данному вопросу – размещение рекламных вывесок на фасаде МКД собственниками коммерческих помещений будет носить стихийный характер, что не идет на пользу МКД.

### **Вопрос 3. О приобщении системы контроля доступа и системы видеонаблюдения входных групп к общему имуществу многоквартирного дома.**

Для контроля общественного порядка и сохранности общедомового имущества в доме установлены и подключены подъездный домофон (системы КД) и система наружного видеонаблюдения входных групп. Вся информация с видеокамер будет храниться на жестких дисках в течение 7 дней. В случае совершения противоправных действий, которые могли бы быть зафиксированы камерами, Вы сможете обратиться в управляющую компанию с письменным заявлением о предоставлении видео за определенную дату и временной промежуток.

Плата за установку вышеуказанного оборудования с собственников не взимается, не предусмотрена. Однако, любое оборудование требует обслуживания. Размер платы за техническое обслуживание системы КД и ВВГ составит 1,74 руб. за 1 кв. м. жилого/нежилого помещения.

### **Вопрос 4. Об установке дополнительного оборудования.**

Предлагается закупить и установить дополнительное оборудование видеонаблюдения, предполагаемое место размещения – в холле первого этажа, на фасаде дома для контроля по периметру, в лифты, на чердак. При принятии положительного решения сумма 1900 (Одна тысяча девятьсот) рублей 00 копеек будет выставлена каждому помещению в квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги. Это разовый платеж.

## **Вопрос 5. О приобретении и приобщении оборудования, элементов благоустройства к общему имуществу МКД.**

Каждого человека волнуют вопросы создания вокруг себя благоприятной и безопасной среды. Речь идет не только о помещениях внутри дома, но и о развитии и благоустройстве придомовой территории как неотъемлемой части городского пейзажа. Важно помнить, что комфорт внутреннего двора с детскими и спортивными площадками имеют огромное значение для детей и их родителей, так как каждый день несколько часов они проводят на улице.

Этот вопрос связан с необходимостью приобретения и установки предупредительных/информационных табличек и знаков, малых архитектурных форм, дополнительного оборудования мест для занятия спортом и отдыха жителей, проживающих в многоквартирном доме, растений и проведении работ по озеленению, установке оборудования для раздельного сбора ТКО и пр.

Все, что будет приобретено и установлено на придомовой территории МКД, предлагается приобщать к общему имуществу без проведения общего собрания по каждому такому вопросу в целях расширения инфраструктуры многоквартирного дома.





# ВЕТЕР ПЕРЕМЕН

## УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

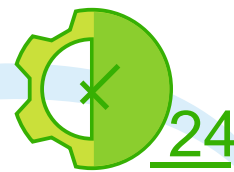
- Большой штат квалифицированных технических специалистов.
- Офис Управляющей Компании находится в шаговой доступности.
- Аварийно-диспетчерская служба круглосуточно осуществляет прием заявок.
- Свой паспортный стол.  
Регистрация по месту проживания,  
выдача справок Ф-7, Ф-9, Ф-12 и пр.
- Прием обращений по гарантийным случаям  
и контроль исполнения гарантийных обязательств  
Застройщика.
- ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ жителя будет создан для  
каждого собственника в программе **КВАДО.РУ**.
- Используя программу **КВАДО.РУ** Вы можете подать  
показания счетчиков, ознакомиться с начислениями,  
воспользоваться онлайн оплатой квитанций,  
оформить «Заявку» или «Обращение» в  
Управляющую Компанию.





## ВЕТЕР ПЕРЕМЕН УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

- При возникновении аварийной ситуации в Вашем помещении, либо Местах Общего Пользования (МОП) звоните по телефону аварийно- диспетчерской службы Управляющей Компании 493-79-99
- ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ в КВАДО.РУ в Вашем
- мобильном телефоне позволяет подать показания счетчиков, ознакомиться с начислениями, воспользоваться онлайн оплатой квитанций и т.д.
- Доступ к ЛИЧНОМУ КАБИНЕТУ возможен в любое время и в любом месте, где есть интернет.
- Теперь дистанционно в удобное для Вас время Вы можете оформить «Заявку» или «Обращение» в Управляющую Компанию, используя программу КВАДО.РУ.
- ЗАЯВКА оформляется в случае возникновения аварийной ситуации в Вашем помещении или в Местах Общего Пользования (МОП).
- ОБРАЩЕНИЕ оформляется при необходимости вызвать технический персонал Управляющей компании; для помощи в решении каких-либо задач; по вопросам гарантийного ремонта; если есть пожелания и предложения по обслуживанию МКД.



**ДОГОВОР**  
**на оказание услуг по управлению**  
**и эксплуатации**  
**многоквартирного жилого дома**

№ договора: \_\_\_\_ / 1-3

Ленинградская область Ломоносовский район пос. Новогорелово

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ветер Перемен»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания» (УК), в лице генерального директора Некрасова П.С., действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (граждане):

именуемый(ые) в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору УК по заданию законных владельцев помещений (собственников) 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, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Виллозское городское поселение, п. Новогорелово, улица Современников, д. 1, к. 3** (далее – МКД), а также обеспечить предоставление коммунальных услуг владельцу и лицам, которые пользуются на законных основаниях помещением (квартирой) № \_\_\_\_\_.

1.2. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых УК в рамках настоящего Договора, может производиться по решению общего собрания в многоквартирном доме, с учетом предложений УК, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определён с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, в многоквартирном доме утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (в редакции от 29.06.2020 г.), а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170. Сметная стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома должна быть разработана УК базисно-индексным методом с применением индексов по статьям затрат в позициях локальной сметы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в базовых ценах на текущий период по Территориальной сметно-нормативной базе «Госэталон 2012» (в действующей редакции), с применением индексов Комитета по государственному заказу Санкт-Петербурга.

В случае установления перечня работ/услуг, выполнение/оказание которых является для УК обязательным, и их периодичности, отличной (увеличенной) от установленной Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» в редакции от 29.06.2020 г., собственники обязаны на общем собрании утвердить условия оказания/выполнения таких услуг/работ, в том числе определить размер платы. До принятия соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, УК обязана выполнять перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определённый условиями настоящего договора.

1.4. Настоящим стороны согласовали, что состав общего имущества МКД, в отношении которого УК оказывает услуги и/или выполняет работы в соответствии с условиями настоящего Договора, определяется в соответствии с проектной документацией МКД, а также требований действующего законодательства РФ – Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора устанавливается в Тарифном соглашении (Приложение № 2 к настоящему Договору) и определяется как:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества (жилищные услуги);

- плата за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО));

- плата за дополнительные услуги.

Услуги, связанные с проведением капитального ремонта и реконструкции МКД и/или его частей не относятся к управлению МКД и в сферу действия настоящего договора не входят.

2.2. Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент утверждения Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (Приложение № 2 к настоящему Договору).

2.3. Размер платы за работы и услуги, указанные в пункте 2.1 настоящего Договора может быть изменен в одностороннем порядке в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги, инфляционными процессами, а также в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ, приращением общего имущества МКД. Об изменении размера платы (тарифов, цен) Управляющая организация уведомляет собственников не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до изменений путем размещения информации на информационных стендах. Указанное увеличение размера платы не может производиться чаще, чем 1 (один) раз в год.

2.4. Расчет размера платы за коммунальные услуги производится исходя из показаний приборов учета, нормативов потребления и тарифов, утвержденных органами местного самоуправления.

2.5. Объем коммунальных услуг, потребляемых в целях содержания общего имущества, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, превышающий объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

2.6. Обязанность по внесению платы по настоящему договору возникает у Владельца с даты передачи Владельцу помещения по акту приема-передачи.

2.7. УК ежемесячно не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным, обязана направлять Владельцу платежный документ (квитанция, счет) на оплату услуг по настоящему Договору. Платежный документ оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Владельца от оплаты услуг по настоящему Договору. В этом случае Владелец самостоятельно обращается в бухгалтерию УК за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

2.8. Владелец оплачивает услуги ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, перечисляя указанную в счете сумму на расчетный счет УК.

2.9. По соглашению Сторон фактом оказания услуг (выполнения работ) владельцу (собственнику) 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 настоящего Договора, подписанию не подлежат. Порядок фиксации факта оказания управляющей компанией услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

2.10. Неиспользование Владельцами своих помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги.

2.11. Выполнение УК работ по договорам бытового подряда, заключенным с Владельцем, оплачивается по прейскурантам, утвержденным УК. Сумма оплаты оказанных услуг (выполненных работ) по данным договорам может быть включена в ежемесячную квитанцию на оплату коммунальных платежей со ссылкой на соответствующий договор.

### 3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

3.1. Предоставление Владельцу коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – коммунальные услуги), осуществляется УК с даты заключения договоров о приобретении коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями или соглашений с застройщиком многоквартирного жилого дома, либо в случае принятия собственниками помещений решений о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями – с даты принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД.

3.2. УК приступает к предоставлению Владельцу коммунальных услуг с момента подписания настоящего Договора Сторонами или с момента получения Владельцем помещения (квартиры) от застройщика многоквартирного дома по акту приема-передачи в зависимости от того, какое из обстоятельств наступило ранее.

3.3. УК прекращает предоставление Владельцу коммунальных услуг с даты расторжения настоящего Договора по основаниям, установленным жилищным, гражданским законодательством.

3.4. Качество предоставляемых Владельцу коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. На момент заключения настоящего Договора техническое состояние внутридомовых инженерных систем, с использованием

которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

3.5. Объемы предоставления коммунальных услуг Владельцу определяются в соответствии с нормативами, показаниями общедомовых приборов учета (ОПУ) и индивидуальных приборов учета (ИПУ).

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. УК обязана:

4.1.1. Приступить к своим обязанностям по настоящему Договору 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. Оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, и порядке их оказания и выполнения».

В случае возникновения требований собственников помещений о выполнении дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и/или увеличения периодичности выполнения работ/оказания услуг, УК вправе выполнять указанные работы и/или увеличивать периодичность выполнения работ/оказания услуг при наличии принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам увеличения финансирования дополнительного объема и/или периодичности выполняемых работ/оказываемых услуг за счет средств собственников.

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

4.1.6. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Владельца, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Владельцу помещений в сроки, установленные законодательством.

4.1.7. Обеспечить бесперебойное предоставление Владельцу коммунальных услуг в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем.

4.1.8. Осуществлять контроль за соблюдением Владельцем своих обязательств по использованию помещений, своевременностью и правильностью внесения платежей.

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

4.1.10. Ежегодно не позднее окончания второго квартала - 30 (Тридцатого) июня текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

4.1.11. Организовать и вести прием Владельцев по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Владельца о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Владельца о результатах рассмотрения обращения.

4.1.12. Информировать Владельца о перерывах в предоставлении коммунальных услуг в определенные Правительством РФ сроки путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, а также по письменным запросам.

4.1.13. Обеспечивать санитарное содержание земельного участка, в пределах границ, установленных в карточке (-ах) уборочных площадей, утвержденных кадастровым инженером в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.1.14. В случае невыполнения работ, перерывов в предоставлении коммунальных услуг или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Владельца о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

4.1.15. По требованию Владельца и иных лиц, действующих по распоряжению Владельца или несущих с Владельцем солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу справки установленного образца по наличию/отсутствию задолженности по оплате за жилое помещение

и коммунальные услуги, копии из лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов, в установленные законом сроки.

4.1.16. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и вносить соответствующую информацию в техническую документацию на МКД, при этом начисление платы за коммунальный ресурс производится в соответствии с положениями действующего законодательства.

4.1.17. По требованию Владельца производить либо организовывать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

#### 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 захламлять) 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 Владельца, в том числе путем их выноса и утилизации. При этом Владелец предупреждается об этом путем вручения ему соответствующего предписания под расписку или почтовым отправлением.

4.2.3. Своевременно вносить плату за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

4.2.4. Допускать в занимаемое помещение сотрудников УК в согласованное время для осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу и расположенного в принадлежащем Владельцу помещении, 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 Владельца в случае установления его вины.

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.

4.2.6. Соблюдать Правила содержания домашних животных.

4.2.7. Соблюдать Правила пользования лифтами, размещенными 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 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/демонтаж ИПУ без уведомления УК за 3 (три) рабочих дня до предполагаемой даты монтажа и/или демонтажа с указанием типа устройства.

4.2.12. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (не использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.2.13. Не допускать выполнение 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.

4.2.14. Не использовать пассажирские лифты для подъема, спуска грузов, вес и габариты которых вместе превышают номинальную грузоподъемность лифта и повреждают оборудование, отделку кабины и двери шахты.

4.2.15. Соблюдать режим тишины и проведения ремонтных работ, установленный в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.16. Согласовывать в соответствии с действующим законодательством проведение работ по переустройству, перепланировке, переоборудованию жилого помещения, переводу его в нежилой фонд. Работы, подпадающие под переустройство, перепланировку и переоборудование жилого помещения, определяются в соответствии с п. 1.7.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и п. 3.7.4 Методического

пособия Госстроя России МДК 2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда».

4.2.17. Переустройство, переоборудование, связанное с общим имуществом в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.18. Предоставить УК выписку из Единого государственного реестра недвижимости в течение 05 (Пяти) календарных дней с даты государственной регистрации права.

4.2.19. Владельцу категорически запрещается: производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, влекущие ослабление или разрушение витражных конструкций, несущих конструкций, нарушающие их конструктивные элементы, производить изменение внешнего вида фасадов, осуществлять замену, частичный или полный демонтаж несущих монолитных конструкций, витражных конструкций, выступающих конструкций, в том числе, балконных креплений, осуществлять переустройство, демонтаж внутридомовых и внутриквартирных коммуникаций, инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, осуществлять иные работы, нарушающие строительные и санитарные нормы. В случае выявления таких фактов Владелец обязан возместить причиненный им ущерб в полном объеме.

4.2.20. 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.

4.2.21. 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.).

4.2.22. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах (парадных входах), кабинах лифтов, лифтовых холлах и иных местах общего пользования.

4.2.23. Выносить бытовые отходы в определенные для этих целей места (контейнеры, баки).

4.2.24. При переводе жилого помещения в нежилое и обратно, Владелец обязан предоставить в УК оформленный в установленном законом порядке технический план, выписку из Единого государственного реестра недвижимости и перезаключить договор управления на нежилое помещение.

4.2.25. При смене собственника помещения не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации права собственности в установленном законом порядке, уведомить нового собственника помещения о необходимости сообщения в УК о состоявшемся переходе права и перезаключении договора управления.

4.3. Владелец вправе:

4.3.1. Осуществлять контроль за выполнением УК обязательств по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим 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 настоящему 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 многоквартирным домом в объемах, порядке и в сроки, определенные Правительством РФ.

4.3.8. В период с 23 по 25 число текущего месяца снимать показания ИПУ, и не позднее 25 числа данного месяца подавать показания ИПУ в УК.

4.4. УК вправе:

4.4.1. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Владелльцем 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. Оказывать Владельцу дополнительные услуги и принимать от Владельца плату за их оказание, при обращении в индивидуальном порядке на основании отдельно заключаемых соглашений.

4.4.4. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами УК на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему



имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к УК, на иные цели по управлению домом, финансирование деятельности УК; также указанная разница может быть отнесена в прибыль УК по решению УК при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, надлежащего качества, если экономия средств не привела к снижению качества услуг и работ, выполненных по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, что подтверждено Актом приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ.

4.4.5. Распоряжаться общедолевой собственностью в пределах, установленных законодательством и решениями общего собрания в многоквартирном доме. Полученные средства направлять на техническое обслуживание, ремонт, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением многоквартирного дома.

4.4.6. Направлять денежные средства, полученные при применении повышающего коэффициента в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, на мероприятия по повышению качеству оказываемых услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, развитие благоустройства и иные цели, связанные с управлением многоквартирного дома.

4.4.7. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг, исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

4.4.8. Изменять сроки внесения платы за жилищные и коммунальные услуги, сроки передачи показаний приборов учета, сроки выставления платежных документов, при этом Управляющая организация обязана уведомить владельцев не менее чем за 1 (один) месяц о таких изменениях.

4.4.9. Управляющая организация вправе самостоятельно распределять денежные средства, полученные по одной статье тарифного соглашения к договору, для выполнения работ/оказания услуг, финансирование которых является недостаточным, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, надлежащего качества.

## 5. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

5.1. Совет многоквартирного дома (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 его по содержанию и ремонту;
- осуществлению контроля за выполнением работ и (или) оказанием услуг УК в рамках настоящего Договора, ресурсоснабжающими и иными организациями;
- осуществлению иных функций, предусмотренных законодательством РФ.

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. Срок переизбрания Совета МКД устанавливается на Общем собрании собственников помещений в МКД. 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, указанный Владелец утрачивает членство в Совете МКД, а Общее собрание обязано переизбрать нового члена (Председателя) Совета МКД. О таком переизбрании Совет МКД обязан проинформировать УК.

## 6. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УК СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ВЫЯВЛЕНИЯ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА СТОРОНАМИ

6.1. Контроль за выполнением УК обязательств по настоящему 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 ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения настоящего 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, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

6.3. В случаях, указанных в п. 6.2 настоящего Договора, а также в случае причинения вреда жизни, здоровью, имуществу Стороны по настоящему Договору либо третьим лицам (в том числе иным владельцам помещений), составляется Акт.

6.4. Акт может быть составлен на специально разработанном УК бланке либо обычным рукописным способом.

6.5. Если иное не установлено законодательством РФ, Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек, включая Владельца (либо его представителя), представителя УК, свидетелей, и других незаинтересованных лиц. В случае необходимости в состав такой комиссии может быть включен Председатель (либо определенное им лицо из числа членов) Совета МКД.

6.7. При несогласии с актом любой из членов комиссии вправе указать в нем свое мнение, возражение.

6.8. Акт составляется в двух экземплярах, второй экземпляр вручается Владельцу под роспись. Акт может быть составлен также в одном экземпляре, но при этом Владельцу 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 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем составления Акта.

6.9. 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. Письменные обращения Владельца в УК по вопросам, связанным с управлением объектом недвижимости, предоставлением жилищных и коммунальных услуг, подлежат рассмотрению в 10-дневный (десятидневный) срок, если иное не установлено 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. 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.

7.6. УК вправе не давать ответ на обращение Владельца по существу, если:

- в нем не указаны фамилия, имя, отчество, и реквизиты, по которым следует отправить ответ;
- текст письменного обращения не поддается прочтению;
- в нем содержатся нецензурные либо оскорбительные выражения;
- обращение не подписано заявителем.

7.7. В случае, если в обращении Владельца содержится вопрос, на который ему многократно давались письменные ответы по существу в связи с ранее направляемыми обращениями, и при этом в обращении не приводятся новые доводы или обстоятельства, УК вправе принять решение о безосновательности очередного обращения и прекращении переписки с Владельцем по данному вопросу. О данном решении Владелец должен быть уведомлен.

## 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. Размер пени определяется в соответствии со ст. 155 ЖК РФ или другими нормативно-правовыми актами, действующими на территории РФ. Уплата пени не освобождает Владельца от выполнения обязательств по внесению платежей.

8.3. Стороны определили, что размер пени УК вправе включать в квитанцию за жилищно-коммунальные услуги. При этом указание в квитанции за жилищно-коммунальные услуги на размер пени носит информационный характер.

8.4. 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, подлежит возмещению за счет виновного лица.

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.) Владельцем 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.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий 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 1 (Одного) года.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Количество пролонгаций неограниченно.

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

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. 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 настоящему Договору в силу ст. 210 ГК РФ. Владелец при отчуждении помещения обязан проинформировать будущего собственника об условиях настоящего Договора. До возникновения права собственности на помещение, обязанность по оплате услуг сохраняется за Владельцем.

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

10.4. Все споры между Сторонами решаются путем переговоров и взаимных соглашений. При не достижении согласия споры передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения многоквартирного дома, помещение в котором принадлежит Владельцу, согласно п. 1.1. настоящего Договора.

10.5. Настоящий 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.

11.2. Приложение № 2: Тарифное соглашение.

11.3. Приложение № 3: Акт о разграничении зон эксплуатационной ответственности.

11.4. Приложение № 4: Состав общего имущества многоквартирного дома.

11.5. Приложение № 5: Соглашение на обработку персональных данных Владельца.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**12.1. «Управляющая компания» (УК): ООО «УК «Ветер Перемен»:**

Место нахождения и почтовый адрес: 188508, Ленинградская область, пос. Новогорелово, ул. Современников, д. 7, пом. 7-Н, каб. 2

ИНН 4725007924, КПП 472501001 ОГРН 1204700003947

р/с 40702810555000059414 в ПАО Сбербанк к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Подпись, М.П.: **Генеральный директор П.С. Некрасов** \_\_\_\_\_

**12.2. «Владелец»:**

**ФИО:** \_\_\_\_\_

**Адрес регистрации:** \_\_\_\_\_

**Дата и место рождения:** \_\_\_\_\_

**Паспорт:** \_\_\_\_\_

**Подпись:** \_\_\_\_\_ **ФИО** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**12.3. «Владелец»:**

**ФИО:** \_\_\_\_\_

**Адрес регистрации:** \_\_\_\_\_

**Дата и место рождения:** \_\_\_\_\_

**Паспорт:** \_\_\_\_\_

**Подпись:** \_\_\_\_\_ **ФИО** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

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:

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,
  - кодового замка (при наличии),
  - переговорно-замочного устройства/домофона (при наличии),
  - замена дверей
  - автоматизированной противопожарной защиты,
  - система диспетчеризации,
  - платформы подъёмные для инвалидов,
  - системы видеонаблюдения (при наличии),
  - инженерных систем для антен,
  - инженерных систем для радио,
  - устранение повреждений неустановленными лицами общего имущества путем осуществления очистки, покраски, ремонта и других необходимых мероприятий.
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,
  - дезинсекция многоквартирного дома.

**УК выполняет полный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, установленный Постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения» (в редакции от 29.06.2020 г.)**

Вид услуг	График
Мытье входных холлов первых этажей	2 раза в день в зимний период 1 раза в день в летний период
Мытье лестничных площадок и маршей первых этажей	5 раз в неделю
Подметание лестничных площадок и маршей выше 2-ого этажа	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-ого этажа	1 раз в месяц
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раз в год
Мытье окон	1 раз в год
Уборка площадок перед входом в подъезд	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и т.п. в МОП (места общего пользования)	1 раз в год
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц
Уборка ГРЩ	1 раз в месяц
Уборка подвала	По необходимости
Уборка кровли	По необходимости

Влажная уборка переходных лоджий (в теплый период)	1 раз в сезон
Сухая уборка переходных лоджий (в холодный период)	1 раз в сезон
Подметание снега в зимний период	По факту
Пескопосыпка ручная	По факту
Сдвигание снега	По факту
Вывоз и утилизация снега в зимний период	По факту
Подметание территории в летний период	По графику
Уборка газонов зимой	По необходимости
Уборка газонов летом	Ежедневно
Выкашивание газонов	По необходимости
Уборка скошенной травы	По необходимости
Очистка газонов от опавшей листвы	По необходимости
Уборка и содержание контейнерных площадок	Ежедневно
Замена, ремонт элементов оборудования детских игровых, спортивных площадок, площадок для отдыха, мусорных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д. (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По необходимости
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	1 раз в год
Проведение технических осмотров и текущего ремонта.  Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств  Проверка исправности канализационных вытяжек Проверка и прочистка вытяжных вентиляторов Прочистка канализационного лежака Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах Проверка заземления оболочки электрического кабеля Замеры сопротивления изоляции и проводов Регулировка и наладка систем отопления Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Раз в неделю  По мере необходимости 1 раз в квартал 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в 3 года 1 раз в 5 лет 1 раз в год Согласно паспорту изделия
Устранение аварии и выполнение заявок населения Устранение аварии после получения заявки диспетчером на системах водоснабжения, теплоснабжения на системах канализации на системах электроснабжения Протечка кровли Нарушение водоотвода Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования Неисправность электрической проводки оборудования	В течение суток. В течение суток В течение суток  В течение суток В течение суток  В течение суток В течение суток
Дератизация	1 раз в месяц
Заделка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен, поврежденных участков гидроизоляции;- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки;- ремонт просевшей отмостки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Устройство и ремонт вентиляционных продухов	По мере необходимости
Восстановление примыкков, входов в подвалы	По мере необходимости
Стены и фасады:	
Заделка трещин, отверстий, расшивка швов, герметизация стыков, утепление промерзающих участков стен во вспомогательных помещениях, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных элементов	По мере необходимости
Перекрытия:	
Заделка швов в стыках сборных перекрытий, заделка выбоин и трещин (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Крыши:	
- все виды работ по устранению неисправностей кровли, включая все элементы: примыкания к конструкциям, покрытия парапетов,	По мере необходимости

козырьки над трубами и пр.; - замена водосточных труб (кроме полной замены и за исключением других случаев, относящихся к капитальному ремонту)	
Ремонт выходов на крыши	По мере необходимости
Оконные и дверные заполнения:	
Установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных проемах	По мере необходимости
Замена сломанных доводчиков пружин, упоров	По мере необходимости
Ремонт и смена оконных и дверных приборов	По мере необходимости
Полы:	
Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Внутренняя отделка и ремонт входных зон, переходных балконов, межквартирных коридоров:	
Восстановление штукатурки стен и потолков, облицовки стен и полов отдельными участками (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах и т.п.)	По мере необходимости
Заделка выбоин, трещин, восстановление гидроизоляции крылец (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Окраска стен	По мере необходимости
Центральное отопление:	
- Замена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, водоразборных кранов, расширительных баков, ремонт циркуляционных, повысительных насосов, воздушных кранов, фитингов (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Восстановление разрушенной тепловой изоляции трубопроводов	По мере необходимости
Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
- Замена отдельных участков трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры, водоразборных кранов, сифонов, трапов, фитингов, расширительных баков; Ремонт циркуляционных, повысительных насосов; уплотнение соединений (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов	По мере необходимости
Электроснабжение и электротехнические устройства:	
Замена неисправных участков электрической сети здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки)	По мере необходимости
Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов	По мере необходимости
Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания (за исключением случаев, относящихся к капитальному ремонту)	По мере необходимости
Вентиляция:	
Устранение засоров вентиляционных шахт	По мере необходимости

**«Владелец»:**

Подпись

ФИО

\_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /

**«УК»:**

ООО «УК «Ветер Перемен»

Подпись, М.П.:

Генеральный директор П.С. Некрасов \_\_\_\_\_

**ТАРИФНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

№ п/п	Наименование услуги	Тариф для собственников жилых/нежилых помещений
		руб./кв.м в месяц
1	Управление МКД	3,98
2	Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	21,4*
3	Использование системы контроля доступа и видеонаблюдения (КД и ВВГ)	1,74**
4	Содержание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	0,52
5	Содержание лифтового оборудования	3,11
6	Эксплуатация общедомовых приборов учета	0,82
7	Коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, тепловая энергия, электроснабжение) в целях содержания общего имущества МКД	Рассчитывается исходя из показаний приборов учета
8	Антенна	149,00 рублей с каждого помещения в месяц
9	Радиоточка	70,00 рублей с каждого помещения в месяц

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (п. 4 ст. 154 ЖК РФ).

Управляющая компания выставляет в квитанции за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно плату за коммунальные услуги в случае, если собственниками (владельцами) помещений в МКД не принято решения о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, договоров на оказание коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с п. 4.4 . 2 ст. 44 ЖК РФ.

Примечания:

Условные обозначения:

\* - в состав платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД не входит плата за содержание и текущий ремонт наружных сетей ресурсоснабжения, входящих в состав общего имущества МКД. Решение о размере платы за содержание и текущий ремонт наружных сетей либо решение об отчуждении указанного общего имущества МКД принимается на общем собрании собственников помещений в МКД отдельно, что оформляется соответствующим протоколом в соответствии с требованиями ЖК РФ.

\*\* - взимается до принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о приобретении системы КД и ВВГ к общему имуществу МКД и утверждения тарифа на содержание указанной системы.

**«Владелец»:**

Подпись

ФИО

\_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /

**«УК»:**

**ООО «УК «Ветер Перемен»**

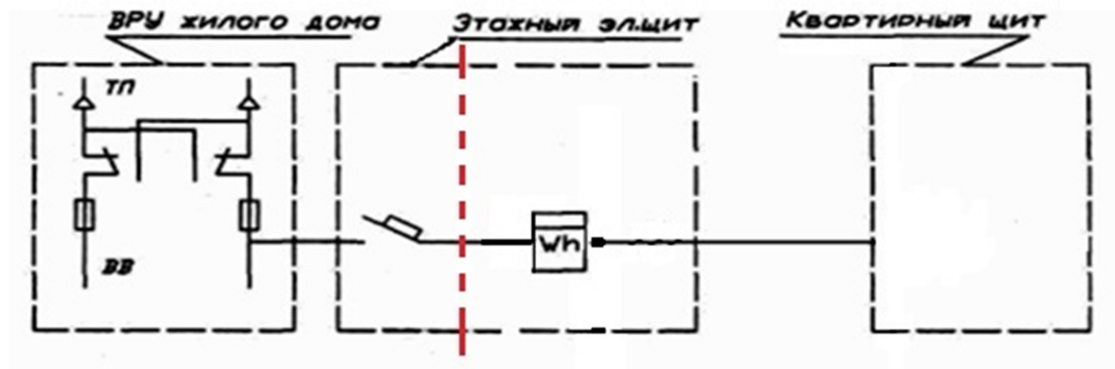
Подпись, М.П.:

Генеральный директор П.С. Некрасов \_\_\_\_\_



**АКТ**  
**о разграничении зон эксплуатационной ответственности**

**Электроснабжение:**



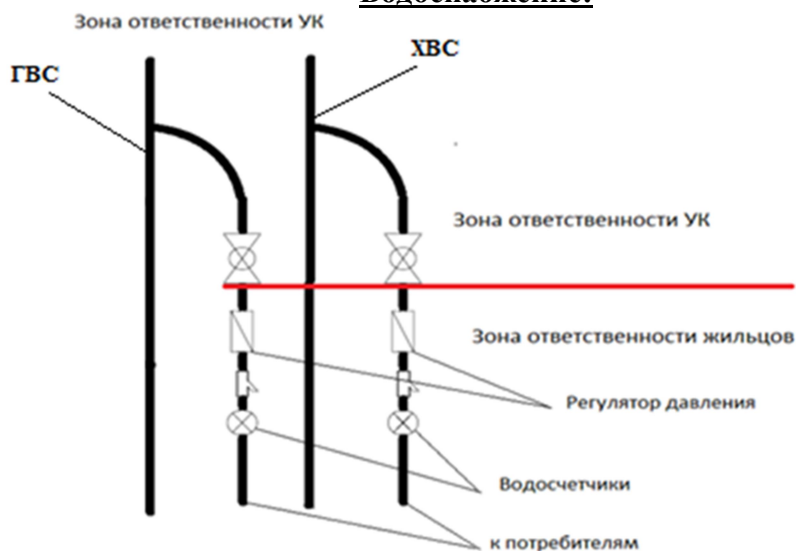
Зона ответственности УК

Зона ответственности собственника

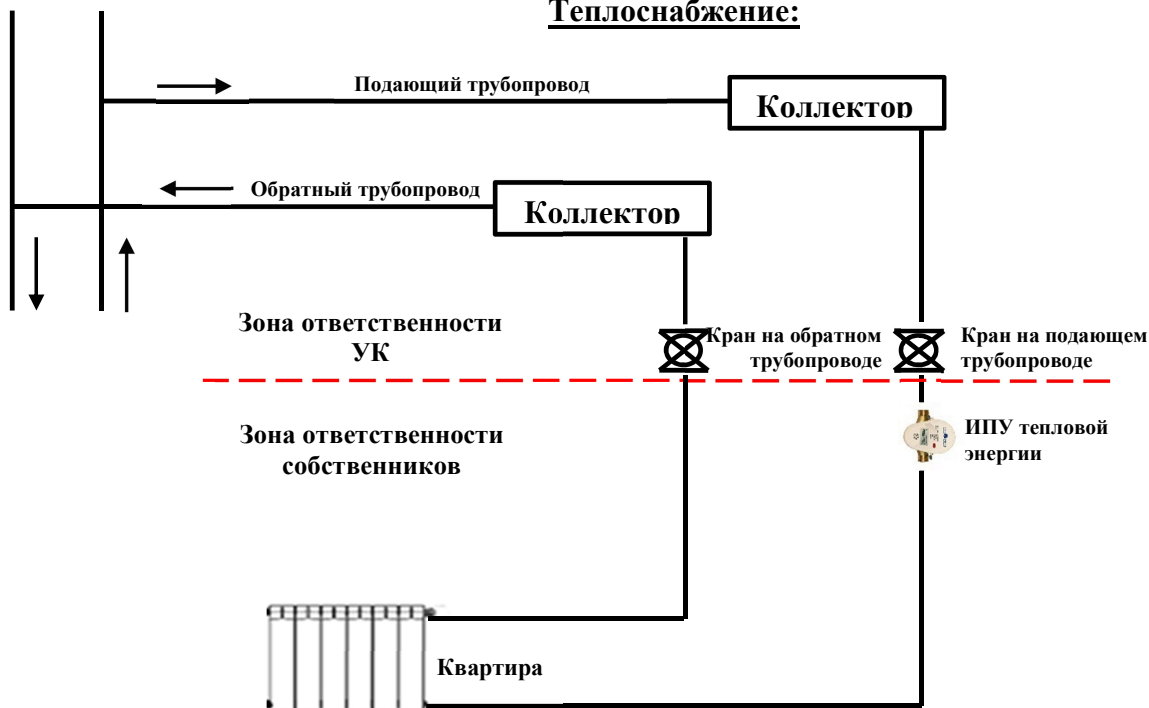
**Примечания:**

1. Границей эксплуатационной ответственности электрических сетей являются контакты для присоединения кабеля, питающего помещение Владельца, в этажном распределительном щите (см. красную линию на схеме).
2. Владельцу разрешена электрическая мощность  $P_p = 10$  кВт при напряжении 220 В.
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 ПАО «Ленэнерго». УК и Владелец осуществляют беспрепятственный доступ представителей СЗУ «Ростехнадзор» и ПАО «Ленэнерго» к электрическим сетям и электрооборудованию в пределах своей зоны ответственности.
5. При нарушении Владельцем Правил устройств электроустановок, Правил технической эксплуатации электроустановок и т.п., невыполнении Владельцем 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.

**Водоснабжение:**



## Теплоснабжение:

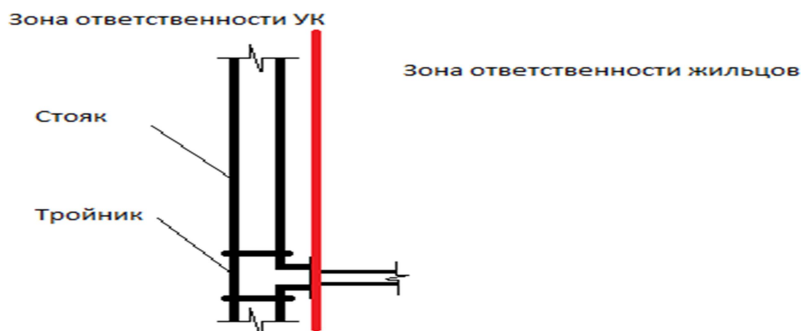


Баланс УК	Баланс собственника
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Общедомовая сеть теплоснабжения;</li> <li>• Отсекающий кран на подающем трубопроводе;</li> <li>• Отсекающий кран на обратном трубопроводе.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Трубопровод, отходящий в сторону квартиры;</li> <li>• Индивидуальный прибор учета тепловой энергии;</li> <li>• Точка присоединения трубопровода с отсекающим краном;</li> <li>• Внутриквартирная система отопления с отопительными приборами (радиаторами).</li> </ul>

**Примечания:**

1. Зона балансовой и эксплуатационной ответственности на представленной схеме совпадают.

## Водоотведение:



**Примечания:**

1. Эксплуатация индивидуальных приборов учета ХВС, ГВС, тепловой энергии (ИПУ) осуществляется специализированными организациями за счет средств Владельца.
2. 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.

## 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**.

**«Владелец»:**

**Подпись**

\_\_\_\_\_

**ФИО**

/ \_\_\_\_\_ /

**«УК»:**

**ООО «УК «Ветер Перемен»**

**Подпись, М.П.:**

**Генеральный директор П.С. Некрасов** \_\_\_\_\_

### СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В состав общего имущества многоквартирного дома включаются, в том числе:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир/нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные коридоры, лифтовые холлы, лестничные клетки, переходные балконы, мезонины, лифты, лифтовые и иные шахты, технический коридор, технические помещения, помещения уборочного инвентаря, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая другое инженерное оборудование);

б) кровля дома, вентиляционные шахты и их покрытия и надстроек лестничных клеток;

в) ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, пандусы, наружные и внутренние панели дома, панели парапетов, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, крыльца, наружные приямки, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие одно или более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании карточки (-ек) уборочных площадей, утвержденных кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) этажные распределительные шкафы отопления и этажные распределительные щиты электроснабжения в которых находятся узлы учета систем отопления квартир и узлы учёта электроснабжения квартир, установленные в общих зонах – этажных коридорах, общедомовые узлы учета водоснабжения, электроснабжения и теплоснабжения. (непосредственно узлы учёта по отоплению и электричеству передаются жильцам)

з) индивидуальные тепловые пункты, венткамеры, электрощитовая, ГРЩ, серверную, помещение пожарных насосов, помещение хоз-питьевых насосов, водомерный узел, холлы, тамбуры, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, мусоросборную площадку, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внутридомовые инженерные системы - инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) холодному и горячему водоснабжению, электроснабжению.

Внутриплощадочные инженерные сети включают в себя расположенные в пределах земельного участка на котором расположен Дом сети теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения до точки подключения на магистральных сетях (водопровод, хозяйственно-бытовая канализация, тепловая сеть), сети электроснабжения до точки подключения в трансформаторной подстанции (ТП), сети дождевой канализации до очистных сооружений (ЛОС), а также находящиеся в Доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Инженерное оборудование - инженерные устройства и общедомовые (внутридомовые) сети (коммуникации) многоквартирного дома, предназначенные для предоставления коммунальных услуг водоснабжения (холодного и горячего), теплоснабжения, электричества, услуг по вентиляции, обслуживающие более одного помещения, диспетчеризации.

Специальное инженерное оборудование - системы автоматической пожарной сигнализации оповещения, система диспетчеризации инженерного оборудования, системы дымоудаления, компенсирующего притока воздуха и пожаротушения, автоматизации вентиляции и водомерного узла, лифты, подъемники ММГН, радио кабели, антенные кабели, антенны, а также иное оборудование общего пользования в многоквартирном жилом доме.

**«Владелец»:**

Подпись

ФИО / \_\_\_\_\_ /

**«УК»:**

**ООО «УК «Ветер перемен»**

Подпись, М.П.:

Генеральный директор П.С. Некрасов \_\_\_\_\_

**СОГЛАСИЕ  
на обработку персональных данных**

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

- 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания;
- 2) выполнения своих обязательств по Договору на оказание услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов;
- 3) выполнения своих обязательств по Договорам, заключенным с третьими лицами в целях осуществления операционной, хозяйственной деятельности общества, необходимой для оказания услуг по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов;
- 4) сбора доказательств и совершения иных формальностей в целях взыскания задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги;
- 5) получения УК выписок (справочных данных) из Единого государственного реестра недвижимости с персональными данными собственника на принадлежащее жилое (нежилое) помещение.

Персональные данные владельца включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата 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).

Владелец (-ы) дает (дают) свое согласие на передачу УК своих персональных данных в Общество с ограниченной ответственностью «Квартплата Онлайн» (ООО «Квартплата Онлайн», ИНН 7810184327 ОГРН 1147847542347), Акционерное общество «Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области» (АО «ЕИРЦ ЛО» ИНН 4706034714 ОГРН 1134706000791) для осуществления расчетов за жилое помещение и коммунальные услуги между УК и Владелцем путем принятия и распределения денежных средств, поступивших в счет оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, выполнения начислений размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе взыскания задолженности в судебном порядке.

Согласие на обработку персональных данных дано свободно, волей и в интересе владельца, бессрочно.

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»:**

Подпись

ФИО

\_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_

/ \_\_\_\_\_ /