

ДОГОВОР № ОА-4/
управления многоквартирным домом с собственником помещения

г.Мурино

«...» 2020 года

Гражданин(-ин) _____, паспорт серия _____, выданный _____, являющийся зарегистрирован(-а) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, Охтинская аллея, д. 4, кв. _____, общей площадью _____ кв.м, действующий (-ая) на основании свидетельства о регистрации права собственности на жилое помещение (иного документа: _____) № _____ от _____ выданного _____, именуем(-ый,-ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «Коммунальсервис – СПб» (ООО «КС-СПб»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Калининченко А.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны, руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № _____ от _____ г., с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:

- 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 (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- 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);

- 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);

- 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 отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- 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;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- 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 систем дымоудаления, систем автоматической пожарной 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 действующим законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район г. Мурино, Охтинская аллея, д. 4 (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а в случаях, предусмотренных статьёй 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

2.2.1. Управление Многоквартирным домом.

2.2.2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

2.2.3. 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,
- автоматически запирающегося устройства двери подъезда,
- механические дверные доводчики,
- автоматизированной противопожарной защиты

2.2.4. Эксплуатацию общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии (при наличии),
- приборов учета тепловой энергии (при наличии),
- приборов учета горячей воды (при наличии),
- приборов учета холодной воды (при наличии)

2.2.5. Очистку крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.

2.2.6. Уборку и санитарное содержание, в т.ч.:

земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборку лестничных клеток,

очистку мусоропроводов (при наличии),

дератизацию Многоквартирного дома.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

2.3. Перечень коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, вывоз ТКО.

2.4. Коммунальные услуги, не перечисленные в пункте 2.3 Договора, предоставляются соответствующими ресурсоснабжающими организациями, на основании прямых договоров, заключенных с Собственниками. На момент заключения настоящего Договора, ресурсоснабжающие организации предоставляют Собственникам следующие коммунальные услуги: электроснабжение. В данном случае исполнителями коммунальных услуг являются соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.5. Качество выполненных работ должно соответствовать нормам действующего законодательства Российской Федерации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

3.1.2. Совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, за счет и в пределах денежных средств, поступивших в качестве платы по Договору за данные услуги, а именно, осуществлять:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

ж) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утверждённый в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий

и) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг).

3.1.3. Обеспечить обслуживание (при ее наличии) АППЗ. При отсутствии АППЗ либо нахождении ее в неработоспособном состоянии Управляющая организация путем размещения соответствующей информации в квитанциях на оплату и на своем официальном сайте извещает Собственников о необходимости принятия решения об установке системы АППЗ (проведения работ

по ее капитальному ремонту), утверждению стоимости работ, порядке и сроках финансирования работ. При принятии общим собранием соответствующего решения и наличия соответствующего финансирования, Управляющая организация участвует в приемке работ по установке АППЗ (ее капитальному ремонту).

3.1.4. Обеспечить бесперебойное либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг, в том числе холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, освещение мест общего пользования в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3.1.5. Обеспечить начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственников через специализированный расчетный центр.

3.1.6. Обеспечить оплату всех видов услуг организациям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших от Собственников платежей.

3.1.7. Обеспечить не позднее 10 числа оплачиваемого месяца предоставление Собственникам помещений квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее по тексту – «плата за жилое помещение и коммунальные услуги») через почтовый ящик.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг. Вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 (Тридцати) дней со дня регистрации письменного обращения (заявления), рассмотреть и информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, связанных с производством ремонтных (аварийных) работ или с момента поступления соответствующей информации от ресурсоснабжающей организации, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

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

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, в течение 12 (двенадцати) часов с момента поступления заявки.

3.1.12. Исчислять размер платежей за коммунальные услуги за расчетный период в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.1.13. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год не позднее первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации и (или) информационных стендах многоквартирного дома.

3.1.14. Информировать Собственников путем размещения соответствующей информации на официальном сайте и информационных стендах об изменении тарифов платы за жилое помещение, а также об изменении в одностороннем порядке условий Договора в соответствии с п. 8.17. Договора.

3.1.15. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников по локализации аварийных ситуаций, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.16. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ УО к которому может быть осуществлен без присутствия Собственника, и в нежилых помещениях).

3.1.17. Обязательства Управляющей организации, по предоставлению коммунальных услуг прекращаются с момента заключения прямого договора ресурсоснабжения между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией, определяемого в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ (ст. 157.2 ЖК РФ). С указанного момента, все положения настоящего Договора, устанавливающие права и обязанности сторон по предоставлению коммунальных услуг, не применяются к отношениям Сторон.

3.1.18. Согласовать с Собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения, в срок обеспечивающий возможность получения письменного уведомления, не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.19. Предъявлять иски в суд о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные (дополнительные) услуги с лиц, обязанных вносить такую плату в соответствии с требованиями статьи 153 ЖК РФ, п. 1 ст. 158 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей), имеющих соответствующие лицензии, сертификаты и разрешения для выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.

3.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением всеми собственниками помещений и проживающими в многоквартирном доме лицами противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения выявленных (установленных) нарушений в пределах своей компетенции.

3.2.4. На основании решения общего собрания собственников заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений. Денежные средства поступившие по заключенным договорам, распределяются на нужды многоквартирного дома только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.5. Производить осмотр общего имущества многоквартирного дома, а также общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственников, с целью проверки их состояния.

3.2.6. Приостановить или ограничить подачу коммунальных услуг Собственникам с предупреждением в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, в случае наличия задолженности по оплате, превышающей 2 (два) месячных размера платы до погашения задолженности, а также с предварительным уведомлением и без него в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг. При этом не допускается ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества Собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

3.2.7. Устанавливать количество граждан, фактически проживающих в жилом помещении, с составлением соответствующего акта, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Выступать с предложением к собственникам помещений многоквартирного дома по вопросам текущего ремонта, путем размещения адресной программы текущего ремонта на информационных стендах многоквартирного дома.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

4. Права и обязанности Собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006), а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006).

4.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.5. Обеспечить доступ в помещения представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание многоквартирного дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, а также для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником (нанимателем) в Управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в соответствии с действующим законодательством (в соответствии с п.

4.1.6. Содействовать обеспечению доступа в случае необходимости проведения неотложных технических работ и ликвидации аварий.

4.1.7. Не ограничивать доступ к общедомовым инженерным системам и коммуникациям, находящимся в Помещении собственника, либо в местах общего пользования.

4.1.8. Собственник или иные лица, проживающие в помещении собственника, обязаны обеспечить открытый доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости, произвести разборку, вскрытие конструктивных элементов помещения (стен, элементов пола, потолка и т.п.), если это необходимо для выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии, и при этом проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом предусмотрен открытый доступ к инженерному оборудованию, сетям и коммуникациям из помещения собственника. По согласованию с Управляющей организацией, указанные работы могут быть выполнены силами Управляющей организации за счет Собственника.

4.1.9. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей (10) кВт для домов, оборудованных электрическими плитами, дополнительные сети приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

4.1.10. Ознакомить всех проживающих совместно с Собственником в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.11. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

4.1.12. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

4.1.13. Информировать об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.1.14. Своевременно (но не позднее 10 рабочих дней с момента изменений) сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

4.1.15. Ежемесячно до 25 числа, включительно, передавать в Управляющую организацию либо специализированный расчетный центр показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (далее – приборы учета) (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг.

4.1.16. Оплачивать страхование гражданской ответственности владельцев опасных объектов – лифтов, по договору, заключенному со страховой организацией, в полном объеме и в порядке, определенном общим собранием Собственников помещений.

4.1.17. Соблюдать Закон Ленинградской области «Об административных правонарушениях» от 23.06.2003 (с изм. и доп. от 17.2.2020г.) в том числе соблюдать тишину в ночное время с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин. В выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни соблюдать тишину с 22 час. 00 мин. до 10 час. 00 мин.

4.1.18. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

4.1.19. Не допускать безучетного проживания граждан в помещении, принадлежащем Собственнику на праве собственности или ином вещном праве.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также в связи с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.2. При временном отсутствии и соблюдении условий, указанных в утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, требовать перерасчета платы за период временного отсутствия.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.2.4. Контролировать действия Управляющей организации путем обращения в уполномоченные государственные органы.

4.2.5. Сообщать Управляющей организации номер телефона доверенного лица, которое сможет предоставить доступ в помещение собственника в случае возникновения аварийной ситуации, при отсутствии собственника и возможности связи с ним.

4.2.6. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Заказывать за дополнительную плату Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

4.2.8. При обнаружении складирования строительного мусора на придомовой территории, в т.ч. на контейнерной площадке проживающими лицами, незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о данном факте с целью выявления указанных лиц.

4.2.9. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.2.10. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.11. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вред его имуществу.

4.2.12. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.13. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

5. Расчеты по договору

5.1. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем за который предоставлена квитанция, Управляющей организации либо действующему по ее поручению специализированному расчетному центру на основании квитанции, предоставленной Собственнику через почтовый ящик.

5.3. В состав платы по Договору, вносимой Собственником, включаются:

5.3.1. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

5.3.2. Плата за коммунальные услуги;

5.3.3. Плата за дополнительные услуги - платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.

5.4. Размер платы за жилое помещение определяется на основании решения об установлении размера платы на общем собрании собственников помещений, при этом размер такой платы не может быть меньше размера, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политики Ленинградской области, для нанимателей жилых помещений. В случае, если собственниками не принято соответствующее решение, размер платы рассчитывается на основании размера платы, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области, для нанимателей жилых помещений, действующего в период, за который производится начисление платы.

5.5. Если в предшествующем году собственниками помещений, в нарушении пункта 1 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, на общем собрании не было принято решение об изменении размера платы на текущий год, Управляющая организация вправе произвести индексацию размера платы за жилое помещение в одностороннем порядке в соответствии с уровнем официальной инфляции в России, определенном в соответствии с данными Росстата, с уведомлением Собственников путем размещения информации на официальном сайте за 30 дней до момента изменения размера платы. Подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в данном случае не требуется. При этом размер платы по Договору не может быть меньше, чем утвержденный Комитетом по тарифам и ценовой политики Ленинградской области.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.7. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды), рассчитанную в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области.

5.8. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 5.3. настоящего Договора, и установленные в соответствии с Договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы и вносится собственниками одновременно.

5.9. Денежные средства, поступившие на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору от Собственника, в первую очередь - засчитываются в счет погашения пени, начиная с первого месяца долга, во вторую очередь - основной долг, начиная с первого месяца задолженности, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.

5.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

6. Ответственность

6.1. За несвоевременное внесение платы, указанной в разделе 5 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которых установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трёхсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого

дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотринадцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением иной стороной своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном законодательством порядке.

6.3. 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.) Собственником в своем помещении.

6.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994.

6.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушения качества и сроков предоставления коммунальных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

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

7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией своих обязательств

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией 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 УО своих обязательств, с уведомлением УО о проведении такого собрания в установленном порядке;

- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

7.2. 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 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, 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.

- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

8. Прочие положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, при этом датой начала действия Договора считается дата внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

8.2. Договор заключается сроком на 2 (два) года с даты начала действия Договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим Договором, неограниченное количество раз.

8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственников по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора. О расторжении Договора Управляющая организация уведомляет Собственников не позднее, чем за 60 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым, путем размещения соответствующего уведомления на официальном сайте и на информационном стенде соответствующего многоквартирного дома.

8.5. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, о смене Управляющей организации или о расторжении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней обязано направить в Управляющую организацию уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.6. Договор считается расторгнутым со дня, предшествующего дате исключения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. На Собственников возлагаются обязанности по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за весь период управления до момента расторжения настоящего договора.

8.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 ГК Российской Федерации и ч.8.2 статьи 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решение собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения(и) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления

8.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.9. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.

8.10. Собственник, заключая настоящий договор, действуя свободно, по своей воле и в своих интересах, дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, адрес проживания, почтовый адрес, сведения о жилом помещении, номер домашнего, рабочего, мобильного телефона, адрес электронной почты, факс, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по содержанию и текущему ремонту, сведения о количестве проживающих, нанимателях и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью подготовки и направления Собственнику ответов на заявления, обращения, обеспечения Собственнику возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых Собственник является в настоящее время или получателем которых станет в

будущем, с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, с целью информационного обслуживания Собственника, предложения Собственнику услуг Управляющей организацией, ведения переговоров, путем осуществления прямых контактов с Собственником с помощью различных средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, телефон, сеть Интернет.

Перечень действий с персональными данными (обработка) определяется согласно ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача на территории Российской Федерации и трансграничную передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей и др.), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов и др.).

Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и третьими лицами (по письменному запросу), органами по социальной защите населения, организациями, осуществляющими прием наличных денежных средств от физических лиц, расчетными центрами, ресурсоснабжающими организациями, при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных лица, получающие персональные данные Собственника, предупреждаются о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

Согласие на обработку персональных данных дается на весь период действия настоящего Договора.

Данное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления письменных заявлений в Управляющую организацию по адресу: 188662 Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Лесная д. 3 здан. №119, каб. 21.

8.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего договора, не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту нахождения многоквартирного дома (месту исполнения договора).

8.12. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.13. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

8.14. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 8.17. настоящего договора.

8.15. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8.16. В соответствии с п. 2 статьи 160 ГК РФ, стороны согласились, что при подписании настоящего Договора Управляющая организация вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи лица (аналог собственноручной подписи), уполномоченного на подписание настоящего Договора, с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи.

8.17. В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, Стороны руководствуются указанным нормативно-правовым актом.

8.18. Стороны установили, что любая без исключения корреспонденция (требования, сообщения, обращения, уведомления, жалобы, заявления и т.д., а также ответы на них) направленная Сторонами друг другу в рамках настоящего Договора, имеет обязательную для обеих Сторон силу и считается направленной надлежащим образом, если она отправлена электронным письмом с адреса/на адрес электронной почты Сторон, указанной в настоящем Договоре.

Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронной почте, а также об изменении адреса электронной почты.

8.19. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ. 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 отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, 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.

9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация
ООО «КС-СПб»

ИНН: 4703140866 КПП: 470301001, ОГРН:

1144703002410, ОКПО: 25838276

Расчетный счет: 40702810455240000161

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653, Корр. счет: 30101810500000000653

Юридический адрес: 188662, Ленинградская обл.,

Всеволожский р-н, Мурино п, Лесная ул, дом 3,

здание 119, каб. 23

т. 612-83-98

Генеральный директор

А.Е. Калининко

Собственник:

Дата рождения

Паспорт серия

Выдан

«...» ... г.

Зарегистрирован по адресу:

Тел.

e-mail:

(подпись)

Перечень и периодичность работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД, выполняемых в счет платы за услуги по ремонту общего имущества МКД

1. Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома (при его наличии)

В перечень работ по содержанию жилья входят следующие виды работ:

- техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и инженерных сетей общего пользования дома:

а) центральное отопление:

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических помещениях и элеваторных узлах;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов, их ремонт и замена;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухоотделителей, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок;
- установка бандажей на трубопроводе;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участка трубопровода до 1м;
- ремонт аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.
- утепление трубопроводов в технических помещениях.

б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях (подвалах), помещениях элеваторных узлов;
- уплотнение сгонов их ремонт и замена;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- промывка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин, зачеканка растрескавшихся на внутренних трубопроводах и стояках;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях и элеваторных узлах;
- откачка воды из подвалов при ликвидации аварий;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков.

в) техническое обслуживание электрооборудования:

- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах;
- проверка заземления электрокабелей;
- замена перегоревших лампочек;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний групповых электросчетчиков;
- проверка заземления оборудования;
- замена неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах.

г) техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:

г.1. стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) представляющих опасность;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

г.2. крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;

- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- укрепление рядовых звеньев, водопроводных воронок, колен;
- промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
- г.3. оконные и дверные заполнения:
- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях;
- укрепление и регулировка доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- укрепление оконных и дверных проемов.

г.4 работы по дезинфекции и дератизации:

Согласно санитарных правил СП 3.5.3.664-96 в зданиях и помещениях, являющихся местами проживания людей, осуществляются следующие дератизационные мероприятия по защите от грызунов:

- ежемесячное проведение обследований подвалов домов с определением степени заселенности грызунами, видового состава и периодичности появления;
- проведение внепланового обследования по заявкам населения;
- размещение отравленной приманки для истребления грызунов;
- сбор и уничтожение остатков пришедшей в негодность приманки;
- сбор и уничтожение трупов павших грызунов в течении недели после обработки;
- проведение истребительной дезинсекции по уничтожению насекомых согласно заявок населения.

2. Уборка лестничных клеток и мест общего пользования.

В перечень работ по уборке лестничных клеток и мест общего пользования относящихся к нежилым помещениям, входят следующие виды работ:

- уборка площадки перед входом в подъезд - ежедневно;
- очистка металлической решетки (при наличии) – ежедневно;
- мытье холлов и лестничных площадок первых этажей – ежедневно;
- мытье пола кабины лифта – ежедневно;
- мытье лестничных площадок, маршей, коридоров и лифтовых холлов – согласно графику уборки;
- влажное подметание и мытье подсобных помещений (диспетчерская, консьержные) – 2 раза в неделю
- уборка мест общего пользования (лождии, приямки) – 1 раз в месяц
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в год;
- влажная протирка подоконников и отопительных приборов – 2 раза в год;
- уборка подвалов – 2 раза в год;
- мытье окон – 1 раз в год;
- мытье фасадного остекления - 1 раз в год во II квартале;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов – 2 раза в год;
- уборка крыши – 2 раза в год;

3. Содержание придомовой территории

В перечень работ по уборке придомовой территории (5 м от фундамента дома) входят следующие виды работ:

Зимний сезон: с 01 ноября по 31 марта Летний

сезон: с 01 апреля по 31 октября.

- подметание снега (ручное) – ежедневно;
- посыпка песком (ручная) – по мере необходимости в дни гололеда;
- сдвигание снега (ручное) – по мере необходимости но не реже 1 раза в день в дни снегопада.
- очистка территории под скребок – по мере необходимости;
- перекидывание снега и скола после механизированной уборки (м3) – по мере необходимости;
- подметание снега с тротуаров - ежедневно
- подметание тротуаров в летний период – ежедневно;
- уборка детских площадок – ежедневно (если входят в состав общего имущества дома)
- уборка газонов зимой – по мере необходимости (если входят в состав общего имущества дома)
- уборка газонов летом – ежедневно (если входят в состав общего имущества дома)
- выкашивание газонов – 4 раза в сезон (если входят в состав общего имущества дома);
- очистка газонов от опавшей листвы – по необходимости;
- окапывание кустарников – 1 раз в год;
- обрезка и прореживание кустарников диаметром до 1м – 1 раз в год;
- уборка контейнерных площадок – ежедневно;
- очистка урн – ежедневно;
- очистка от песка территорий после зимней посыпки – 1 раз в год.

4. Текущий ремонт общего имущества жилого дома

Текущий ремонт осуществляется на основании утвержденного общим собранием плана текущего ремонта. Работы аварийного характера осуществляются на основе Территориальных сметных норм и территориальных единичных расценок.

В перечень работ по ремонту жилья входят следующие виды работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома:

По содержанию фундаментов

- устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

- Стены и фасады

- герметизация стыков, устранение дефектов;

Крыши

- устранение дефектов рулонного покрытия кровли (устранение течи). Замена поврежденного покрытия.

Оконные и дверные заполнения

- смена и заполнение отдельных элементов и заполнений, восстановление защитного слоя покрытия дверей;

- Лестницы, козырьки над входами в подъезды

- замена или восстановление отдельных участков и элементов металлических ограждений лестниц и мелкий ремонт козырьков, ремонт напольного покрытия.

- Внутренняя отделка

- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.

Центральное отопление

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы отопления.

- Водопровод и канализация

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей систем канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

- Электроснабжение и электрические устройства

- установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

- Вентиляция

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

Указанный перечень не является полным и утверждается собранием собственников.

К системам (центральное отопление, водопровод и канализация) относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке в пределах границ эксплуатационной ответственности.

5. Техническое обслуживание лифтов и система диспетчеризации (сигналы из лифтовых кабин, электронный контроль инженерных систем, громкая связь, система оповещения ГО и ЧС).

В перечень работ по техническому обслуживанию лифтов входят следующие виды работ:

- обеспечение технической исправности лифтов путём выполнения регламентных работ в соответствии с Правилами и нормативно-технической документацией, в том числе завода-изготовителя;

- принимать меры по сокращению внеплановых простоев лифтов, вызванных эксплуатационными отказами;

- обеспечивать сохранность технической документации на лифтовое оборудование, своевременно производить записи в паспортах лифтов о замене основных узлов и деталей, изменениях в электрических схемах;

- участие в комиссиях при возникновении инцидентов, аварийных случаев, умышленной порчи, хищении лифтового оборудования и составлении актов;

- смазка, чистка, наладка и регулировка деталей, узлов и агрегатов лифтового оборудования;

- периодическое техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах;

- проведение измерений полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах;

- страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования;

- аварийно-диспетчерское обслуживание.

Техническое обслуживание лифтов осуществляется специализированной организацией, имеющей допуски на работу с имеющимся типом оборудования.

Система диспетчеризации (сигналы из лифтовых кабин, электронный контроль инженерных систем, громкая связь, система оповещения ГО и ЧС).

Осуществляется специализированной организацией.

6. Очистка мусоропроводов и (или) контейнерной площадки

В перечень работ по обслуживанию мусоропроводов и (или) контейнерной площадки входят следующие виды работ:

- удаление мусора из мусороприемных камер – ежедневно (при их использовании);

- уборка мусороприемных камер – ежедневно (при их использовании);

- дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц (при их использовании);

- складирование ТБО и загрузка его в контейнер – ежедневно;

- уборка контейнерной площадки – ежедневно;

7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учёта

а) прибор учёта электрической энергии

- работы по поверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учёта;

- ежемесячное снятие показаний с приборов учёта и передача информации ресурсоснабжающей организации.

б) прибор учёта тепловой энергии (горячей воды)

Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию общедомового прибора учёта тепловой энергии (горячей воды) осуществляются специализированной организацией.

- контроль технического состояния работоспособности оборудования;

- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;

- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков.

- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;

- подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

в) прибор учёта холодной воды

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);

- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;

- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков.

- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;

- ежемесячное снятие показаний с приборов учёта и передача информации ресурсоснабжающей организации.

8. Сбор, вывоз ТБО

Сбор и вывоз ТБО осуществляется специализированной организацией. Сбор бытовых отходов организовывается в мусороприемных камерах или на контейнерной площадке, где должны располагаться специальные контейнеры.

Автоматизированная Противопожарная защита (АППЗ)

Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию АППЗ осуществляются специализированной организацией.

9. Электрическая энергия на технические цели и освещение мест общего пользования (МОП)

Рассчитывается на основании Постановления Правительства РФ №354,344.

10. Услуги по управлению многоквартирным домом.

- Исполнитель оказывает услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников в соответствии с целями, указанными в Договоре управления, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

- Вести и хранить техническую документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

- Осуществлять прием собственников многоквартирного дома по вопросам обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников жилых и нежилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

- Представлять интересы собственников многоквартирного дома во всех государственных и общественных учреждениях и организациях, поставщиками коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления.

- Организация работы с собственниками - должниками за жилищно-коммунальные услуги.

- Оказывать услуги по бухгалтерскому обслуживанию собственников и ведению лицевого счетов, печать и доставка квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг.

- Ежегодно отчитываться перед собственниками об исполнении Договора управления в соответствии с основными условиями данного Договора.

11. Система вентиляции.

Система вентиляции осуществляется специализированной организацией.

12. Система контроля доступа в многоквартирный дом (ПЗУ).

Осуществляется специализированной организацией по решению собственников.

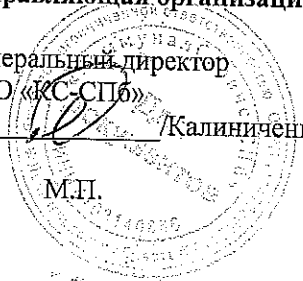
Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор
ООО «КС-СПб»

/Калиниченко А.Е./

М.П.



Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, п. Мурино, Охтинская аллея, д.4

Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский район, Мурино, сельское поселение, п. Мурино, Охтинская аллея, д. 4

Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):

Серия, тип постройки: индивидуальный проект

Год постройки: 2015

Степень износа по данным государственного технического учета: -

Степень фактического износа: -

Год последнего капитального ремонта: -

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу:

=

Количество этажей: 18-22 этажей, в т.ч. подземный - 1

Наличие подвала: есть

Наличие цокольного этажей: нет

Наличие мансарды: нет

Наличие мезонина: нет

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: -

Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: -

Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): -

Строительный объем: 71941,1 м3

Площадь:

- многоквартирного дома (с учетом лоджий, балконов, веранд и террас): 14791,8 м2

- жилых помещений (общая площадь квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас): 13931,9 м2

- нежилых встроенных помещений: - 892,0 м2

- нежилых помещений в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме: 5288,1 м2

Количество лестниц:

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): -

Уборочная площадь общих коридоров: -

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): -

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: -

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 47:07:0722001:593

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Тех состояние элементов общ имущества МКД
1. Фундамент	железобетонные	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	монолит	
3. Перегородки	Монолитный пазогребень	
4. Перекрытия	монолитный	
чердачные		
междуэтажные	монолитный	
подвальные	монолитный	

другое			
5. Крыша	Мягкая наплавляемая		
6. Полы	монолитный		
7. Проемы, окна	Металлопластиковые окна, алюминиевые окна, межэтажные двери		
двери	металлические		
(другое)			
8. Отделка			
внутренняя			
наружная			
(другое)			
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
ванны напольные	нет		
электроплиты	нет		
телефонные сети и оборудование	есть		
сети проводного радиовещания	есть		
сигнализация	нет		
мусоропровод	есть		
лифт	5 шт.		
вентиляция	принудительная		
(другое)			
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
электроснабжение	есть		
холодное водоснабжение	есть		
горячее водоснабжение	Закрытая с нагревом в ИТП		
водоотведение	есть		
газоснабжение	нет		
отопление	Центральная закрытая		
калориферы	нет		
АГВ	нет		
ОДПУ	ХВС. Электроэнергия, Теплоснабжение		
11. Крыльца	Бетонные		
12. Инвалидные подъемники	1		

Управляющая организация:

Собственник:

Генеральный директор

ООО «КС-СПб»

/Калиниченко А.Е./

М.П.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади помещения (руб. в месяц)
Содержание и ремонт помещения		
1	Содержание общего имущества жилого дома	6,44
2	Уборка лестничных клеток	1,80
3	Содержание придомовой территории	3,14
4	Услуги по управлению	1,99
5	Текущий ремонт	3,41
6	Техническое обслуживание лифтов	3,43
7	Очистка мусоропроводов/контейнерных площадок*	1,17*
8	Эксплуатация приборов учёта	
	Эл. энергия	0,12
	Тепловая энергия	0,68
	Холодное водоснабжение	0,10
9	Содержание и ремонт АППЗ	1,21
10	Содержание и ремонт ПЗУ	0,97
11	АДС	3,57
12	АИТП	1,27
13	Обслуживание системы вентиляции	1,88
14	Общедомовые нужды (ОДН)	В соответствии с установленными нормами Правительством ЛО
	Итого плата за содержание и ремонт помещения:	31,18
№ п/п	Наименование работ и услуг	Стоимость на 1 помещение (руб. в месяц)
Системы экстренного оповещения		
1	Радио	50,00
2	Телевидение	149,00

* тариф не учитывается при начислении платы, при заваренном мусоропроводе

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «КС-СПб»

/Калиниченко А.Е./

М.П.

Собственник:
