

**Договор  
управления многоквартирным домом**

г. Всеволожск Ленинградская область

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Собственник жилого (нежилого) помещения, в лице \_\_\_\_\_, именуемый «Заказчик», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-коммунальная компания» (ООО «ЖКК»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Колтунова Игоря Исаковича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.**

- 1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Заказчиков на условиях, согласованных с Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений, указанного в протоколе № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Заказчиков в многоквартирном доме.
- 1.3. Многоквартирный дом - жилой дом, расположенный по адресу: 188644, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Константиновская, д. 108.
- 1.4. Помещение – часть многоквартирного дома, как жилое, так и нежилое изолированное (структурно обособленное) помещение многоквартирного дома, являющееся недвижимым имуществом.
- 1.5. Счет-квитанция – унифицированный платежный документ, применяемый Заказчиками для внесения платы за помещения.
- 1.6. Заказчик – субъект гражданского права, владеющий на праве собственности помещением в многоквартирном доме, включая наймодателя, предоставляющего жилые помещения гражданам по договорам социального или специализированного найма.
- 1.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома – доля Заказчика, определяемая отношением размера общей площади помещения к сумме общих площадей всех помещений многоквартирного дома.
- 1.8. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома – доля Заказчика в расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, равная доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.
- 1.9. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества многоквартирного дома, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в Приложении №1 к настоящему договору, и осуществляемый в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Целями настоящего Договора являются:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом Заказчиков в многоквартирном доме;
- представление коммунальных услуг Заказчикам в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2. В состав общего имущества дома входят:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений (за исключением радиаторов отопления) и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, которые войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3. Заказчики передают, а Управляющая организация принимает на себя **полномочия** по управлению многоквартирным домом, расположенному по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Константиновская, д. 108, а именно:

2.3.1. Предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию, **текущему и капитальному ремонту\*** общего имущества многоквартирного дома, в том числе услуг по управлению многоквартирным домом, в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности (определяемые в соответствии с действующим законодательством) и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от Заказчиков, **качество которых** должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.2. Предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, **качество которых** должно соответствовать требованиям, установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, при условии заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.3. Выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров для исполнения своих обязанностей по Договору.

2.3.4. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Заказчиками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, **самостоятельно в полном объеме или частично**, либо путем заключения за счет средств Заказчиков договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту **согласно сметной стоимости**.

2.3.5. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков выполнения соответствующих обязательств перед Заказчиками - потребителями услуг.

2.3.6. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.3.7. Осуществление начисления, сбора и перерасчета платежей за услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

2.3.8. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.3.9. Установление фактов причинения вреда имуществу Заказчиков.

2.3.10. Подготовка предложений Заказчикам по установлению размера платы по содержанию, текущему ремонту общего имущества, по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Заказчикам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого из Заказчиков.

2.3.11. Проверка технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.3.12. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Заказчиков - потребителей услуг на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.3.13. Выдача Заказчикам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.3.14. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.3.15. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) по решению общего собрания собственников помещений с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиками.

2.3.16. Осуществление обработки персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Заказчиков в целях исполнения Договора.

Для исполнения договорных обязательств Заказчики предоставляют следующие персональные данные: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное и социальное положение, сведения о наличии льгот, о правах собственности, о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

2.3.17. Оказание прочих услуг Заказчикам и пользователям помещений - потребителям услуг по отдельным договорам.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.2. настоящего Договора.

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.3.1.-2.3.17. настоящего Договора.

3.1.3. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с 01.11.2013 года.

Примечание \* (и далее по всему тексту договора) - капитальный ремонт производится только в случае принятия Заказчиками

3.1.4. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов, подаваемых ресурсоснабжающими организациями на границе раздела эксплуатационной ответственности.

3.1.5. Принимать меры по локализации аварий и последующего их устранения на внутридомовых инженерных сетях.

3.1.6. Осуществлять контроль качества текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по перечню работ и услуг, утвержденному общим собранием собственников помещений (Приложение № 1).

3.1.8. Обеспечить ведение учета выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома по сметам и актам выполненных работ.

3.1.9. Проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.10. Обеспечить своевременное информирование Заказчиков об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.1.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях технического состояния многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору, в границах эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

3.1.12. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления Заказчиков, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.13. Ежегодно, в течение второго квартала текущего года, представлять Заказчикам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет предоставляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, на стендах в помещениях Управляющей организации. Данный отчет будет являться актом выполненных работ.

3.1.14. Обеспечить при необходимости изготовление технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии. Расходы Управляющей организации, понесенные ею на изготовление такой документации, возмещаются Заказчиками.

3.1.15. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать технический паспорт на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе собственниками непосредственного управления.

3.1.16. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов.

## **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. На основании актов осмотра (согласно п.3.1.11) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчиков.

3.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием (уполномоченным лицом), за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация информирует Заказчиков путем вывешивания уведомления в каждом подъезде многоквартирного дома.

3.2.3. В заранее согласованное с Заказчиками время, в соответствии с действующим законодательством, осуществлять проверку правильности снятия Заказчиками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.4. В случае непредоставления Заказчиками в сроки, установленные действующим законодательством, данных о показаниях приборов учета производить расчет размера оплаты услуг с использованием нормативов потребления, утвержденных в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Заказчиков по оплате за предоставленные услуги Управляющей организацией по настоящему договору.

3.2.6. В случае необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с согласия Заказчиков инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Заказчиками.

3.2.7. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.8. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.9. Требовать от Заказчиков оплаты услуг по Договору.

### **3.4. Заказчики вправе:**

- 3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора.
- 3.4.2. Самостоятельно заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с предоставлением копии договора в Управляющую организацию.
- 3.4.3. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причины аварий.
- 3.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации контроля качества предоставляемых коммунальных услуг, составления актов по фактам непредоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг, а также производить перерасчеты платы по установленным фактам при условии заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 3.4.6. Вносить плату Управляющей организации за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги (теплоснабжение), электроснабжение (общедомовые нужды) или осуществлять предварительную оплату в счет будущих периодов.
- 3.4.7. В течение срока действия Договора вносить изменения в перечень услуг и работ, указанных в Приложении №1 к Договору, по соглашению сторон или Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные требования к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

### **3.5. Заказчики не вправе:**

- 3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома и имуществу Заказчиков, а также иного общего имущества многоквартирного дома, в том числе строительных конструкций.
- 3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.
- 3.5.3. Использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).
- 3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 3.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 3.5.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

## **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

- 4.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома на период выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений, и действует в течение 1 календарного года.
- 4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества, и ее размеры:
  - 4.2.1. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

В случае если Заказчики после получения уведомления Управляющей организации с предложением об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт не провели общее собрание в течение одного месяца с момента получения уведомления, в соответствии с пунктом 3.2.10. Договора, Управляющая организация вправе осуществлять начисление платы по предложенному в уведомлении размеру платы.
  - 4.2.2. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.
- 4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры:
  - 4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.
  - 4.3.2. В случае заключения договоров Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов Управляющая организация по поручению Заказчиков осуществляет начисление платы за коммунальные услуги (электроснабжение (общедомовые нужды), теплоснабжение) по единой квитанции или в соответствии с п.3.2.12 договора; начисление платы за электроснабжение (бытовое потребление) и газоснабжение на момент заключения договора производят соответствующие ресурсоснабжающие организации по отдельным квитанциям.
  - 4.3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета и/или коллективных (общедомовых), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **3.4. Заказчики вправе:**

- 3.4.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора.
- 3.4.2. Самостоятельно заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с предоставлением копии договора в Управляющую организацию.
- 3.4.3. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварии на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причины аварий.
- 3.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.4.5. Требовать от Управляющей организации контроля качества предоставляемых коммунальных услуг, составления актов по фактам непредоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг, а также производить перерасчеты платы по установленным фактам при условии заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 3.4.6. Вносить плату Управляющей организации за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги (теплоснабжение), электроснабжение (общедомовые нужды) или осуществлять предварительную оплату в счет будущих периодов.
- 3.4.7. В течение срока действия Договора вносить изменения в перечень услуг и работ, указанных в Приложении №1 к Договору, по соглашению сторон или Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные требования к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

### **3.5. Заказчики не вправе:**

- 3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома и имуществу Заказчиков, а также иного общего имущества многоквартирного дома, в том числе строительных конструкций.
- 3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру.
- 3.5.3. Использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).
- 3.5.4. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 3.5.5. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.
- 3.5.6. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 3.5.7. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

## **4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома на период выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений, и действует в течение 1 календарного года.

4.2. Порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества, и ее размеры:

4.2.1. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

В случае если Заказчики после получения уведомления Управляющей организации с предложением об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт не провели общее собрание в течение одного месяца с момента получения уведомления, в соответствии с пунктом 3.2.10. Договора, Управляющая организация вправе осуществлять начисление платы по предложенному в уведомлении размеру платы.

4.2.2. Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.

4.3. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры:

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.

4.3.2. В случае заключения договоров Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов Управляющая организация по поручению Заказчиков осуществляет начисление платы за коммунальные услуги (электроснабжение (общедомовые нужды), теплоснабжение) по единой квитанции или в соответствии с п.3.2.12 договора; начисление платы за электроснабжение (бытовое потребление) и газоснабжение на момент заключения договора производят соответствующие ресурсоснабжающие организации по отдельным квитанциям.

4.3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета и/или коллективных (общедомовых), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.4. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается регулирующим органом в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Внесение платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги (в случае, предусмотренным п.4.3.2. Договора) осуществляется Заказчиками по единому платежному документу - счету-квитанции, выставляемому Управляющей организацией или в соответствии с п.3.2.12. Договора.

4.4.1. Форма и содержание единого платежного документа за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяются Управляющей организацией; форма и содержание платежных документов за газоснабжение и бытовое электроснабжение определяются соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

4.4.2. Срок внесения Заказчиками ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем в соответствии с единым платежным документом, предъявленным Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц и до 15 числа текущего месяца на основании счета на предварительную оплату – для юридических лиц.

Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

4.5. Порядок проведения перерасчета платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, и невнесения за них платы, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

4.7. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации:

4.7.1. Заказчики возмещают Управляющей организации понесенные ею расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, представляемый Заказчикам помещений многоквартирного дома.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Заказчика, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого Заказчика на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Заказчиками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании платежного документа, выставляемого Управляющей организацией каждому Заказчику.

4.7.2. Управляющая организация может оказывать Заказчику услуги по выполнению ремонтных работ внутри помещений. Стоимость данных работ определяется Управляющей организацией на основании фактического выполненного объема работ и прейскуранта цен, утвержденных генеральным директором Управляющей компании.

Оплата выполненных работ производится на основании подписанного наряда-задания, предоставленного Управляющей компанией, в кассу, либо, через единый платежный документ.

4.7.3. Заказчики возмещают Управляющей организации понесенные ею расходы на техническое обслуживание коллективных приборов учета энергоресурсов.

Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Заказчика, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого Заказчика на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата Заказчиками указанных в настоящем пункте расходов производится ими ежемесячно на основании выставляемых Управляющей организацией каждому Заказчику платежных документов с момента ввода прибора учета в эксплуатацию.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения Договора.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятия Заказчиками решения о проведении капитального ремонта такого имущества и его финансирования, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора (в случае, если данный дом не находился в управлении или обслуживании Управляющей организации).

5.7. Заказчики несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

5.8. Заказчики несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации в случае проживания в помещениях лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.9. В случае нарушения Заказчиком сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, путем выставления отдельной квитанции.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности за выполненные работы в случае, когда Заказчик допустил работника Управляющей организации для выполнения любых работ в помещении Заказчика без официального оформления наряда-задания.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

6.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, утвержденному общим собранием собственников помещений. Перечень работ и услуг указан в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением № 1 Договора, оплачиваются Заказчиками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на основе договорной цены.

По соглашению Сторон за дополнительную плату Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные Договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Заказчикам.

6.2. Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и включает только то имущество, в отношении которого Управляющей организацией выполняются работы и оказываются услуги.

6.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков в период срока действия Договора.

6.4. Техническая характеристика многоквартирного дома, представлена в техническом паспорте данного дома, который находится у Управляющей организации.

6.5. Необходимость выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией.

## **7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

7.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, персональные данные передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику на хранение.

7.3. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.4. Расторжение Договора не освобождает Заказчиков от исполнения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат во время действия настоящего Договора.

7.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

7.6. Расторжение Договора является основанием для прекращения обработки персональных данных собственников (в случае отсутствия задолженности перед Управляющей организацией).

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение 5 (Пять) лет по 31.10.2018 года.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01.11.2013 года.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на каждые последующие 5 (Пять) лет на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.3. Все приложения к Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.4. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1. Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2. Размер платы на 2013 год.

#### 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

##### Управляющая организация:

ООО «Жилищно-коммунальная компания»

Адрес: 188644, Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Межевая, д.8-а

Тел.: 8(81370) 21-081, факс 21-614

ИНН 4703078914 КПП 470301001

ОГРН 1054700081743

Р/с 407 028 100 554 101 83700

Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург

К/с 301 018 105 000 000 00 653 БИК 044030653

Заказчик:

ФИО

№ и дата документа, подтверждающего право собственности на помещение

#### 11. ПОДПИСИ СТОРОН:

Управляющая организация

Заказчик

И.И. Колгунов

\_\_\_\_\_



Приложение №1  
к договору управления многоквартирным домом

**Работы и услуги по содержанию общего имущества Дома.**

(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290

«О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания»)

**Услуги Управляющего.**

№ п/п	Виды работ (услуг)
1.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы.
2.	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
3.	Своевременное заключение договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.
4.	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.
5.	Организация работы по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений.
6.	Организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений.
7.	Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.
8.	Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечением их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями.
9.	Планирование финансовых и технических ресурсов для их производства и реализации.
10.	Ведение бухгалтерского и налогового учета.
11.	Работа с населением, в том числе обращений по качеству обслуживания. Оказание устных юридических консультаций гражданам, проживающих в обслуживаемых домах по порядку пользования, распоряжения жилым помещением.
12.	Ведение государственных функций: ведение паспортной службы.
13.	Предоставление интересов Общества в спорах (в том числе судебных) по вопросам основной хозяйственной деятельности.
14.	Взаимодействие с органами правопорядка, проведение мероприятий по гражданской обороне.

**Работы и услуги по содержанию общего имущества Дома**

№ п/п	Виды работ (услуг)
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
1.1.	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
1.2.	проверка технического состояния видимых частей конструкций. При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
1.3.	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:
2.1.	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
2.2.	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламливание, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
2.3.	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:
3.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
3.2.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
3.3.	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
3.4.	выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
3.5.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение;
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
4.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
4.2.	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
4.3.	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
4.4.	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
4.5.	выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;
4.6.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
4.7.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

5.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
5.2.	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
5.3.	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
5.4.	выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;
5.5.	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
5.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:
6.1.	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
6.2.	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
6.3.	выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
6.4.	выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
6.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:
7.1.	проверка кровли на отсутствие протечек;
7.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
7.3.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
7.4.	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
7.5.	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
7.6.	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
7.7.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
7.8.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

7.9.	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
7.10.	проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
7.11.	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
7.12.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:
8.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
8.2.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
8.3.	выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
8.4.	выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;
8.5.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
8.6.	проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;
8.7.	проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
9.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
9.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
9.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
9.4.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
9.5.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
9.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
10.1.	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
10.2.	проверка звукоизоляции и огнезащиты;
10.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии

	угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
12.1.	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
12.2.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
13.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
13.2.	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
14.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
14.2.	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;
14.3.	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
14.4.	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;
14.5.	проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;
14.6.	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;
14.7.	сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;
14.8.	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
14.9.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:
15.1.	определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;
15.2.	устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);
15.3.	очистка от сажи дымоходов и труб печей;
15.4.	устранение завалов в дымовых каналах.
16.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем отопления в многоквартирных домах:
16.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
16.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и герметичности систем;

16.3.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
16.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
16.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
16.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;
16.7.	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
16.8.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление) в многоквартирных домах:
17.1.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
17.2.	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
17.3.	удаление воздуха из системы отопления;
17.4.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
18.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
18.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;
18.3.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;
18.4.	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
19.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.
20.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

#### Уборки и очистка придомовой территории Дома

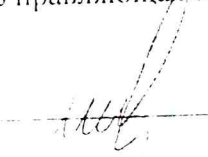
№ п/п	Виды работ (услуг)
1.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:
1.1.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
1.2.	сдвигание свежевывапавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
1.3.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
1.4.	очистка придомовой территории от наледи и льда;
1.5.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего

**Размер платы за содержание и ремонт  
жилого помещения в многоквартирном доме  
на 2013 год**  
(с 01.07.2013 по 30.06.2014)

Перечень работ (услуг)	Цена (руб.)	
	за 1 кв. м общей площади в отдельной квартире	за 1 кв. м жилой площади в коммунальной квартире
По содержанию общего имущества Многоквартирного дома в том числе:	<b>18-45</b>	<b>27-63</b>
- услуги по управлению Многоквартирным домом	2-94	4-39
- содержание общего имущества	5-07	7-61
<del>- уборка лестничных клеток</del>	<del>2-71</del>	<del>4-07</del>
- содержание придомовой территории	2-83	4-22
- вывоз твердых бытовых отходов, в том числе утилизация	4-90	7-34
Текущий ремонт общего имущества	4-93	7-41
Электроснабжение общего имущества	Индивидуальный тариф для каждого дома в соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области №25 от 11.02.2013 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг гражданами, проживающими в многоквартирных домах на территории Ленинградской области, при отсутствии приборов учета».	

Управляющая организация

Заказчик

 /И.И. Колгунов/

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





	имущества многоквартирного дома;
1.6.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
2.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
2.1.	подметание и уборка придомовой территории;
2.2.	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
2.3.	уборка и выкашивание газонов;
2.4.	прочистка ливневой канализации;
2.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

#### Уборка лестниц Дома

№ п/п	Виды работ (услуг)
1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
1.1.	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
1.2.	мытьё окон;
1.3.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).

#### Вывоз твердых бытовых отходов

№ п/п	Виды работ (услуг)
1.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:
1.1.	вывоз твердых бытовых отходов;
1.2.	вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
1.3.	вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории.

#### Работы и услуги, связанные с текущим и капитальным ремонтом общего имущества Дома.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Наименование видов работ (п.п.)
1.	Работы и услуги по содержанию общего имущества Дома.	1,3; 2,3; 3,5; 4,7; 5,6; 6,5; 7,12; 9,6; 10,3; 11; 12,2; 13,2; 14,9; 15,2.
2.	Вывоз твердых бытовых отходов.	Ремонт, строительство контейнерных площадок.

Примечание:

1. Текущий и капитальный ремонт общего имущества Дома производится с периодичностью, определяемой в соответствии с обязательными требованиями, установленными техническими регламентами, и актами, действующими до их принятия.
2. Текущий и капитальный ремонт производится в пределах денежных средств, собранных с собственников Дома.

управляющая организация

/И.И.Колтунов/

Заказчик

