

ДОГОВОР № КВЛ-7А
управления многоквартирным домом

г. Гатчина

«24» июня 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Северо-западный дом» (ИНН 4705084159, ОГРН 1194704025922), в лице генерального директора Дорогиной Светланы Ивановны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и _____

_____ года рождения, паспорт:

_____, являющийся собственником
помещения № _____ (_____)

основания права собственности

в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Красных Военлетов, д. №7А, именуемый в дальнейшем «Собственник», на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол №1 от «24» июня 2022 года), руководствуясь ст.ст.44-48, 153-156, 161-162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года №416, Приказом Минстроя России от 08.09.2015 года № 644/пр, совместным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Минкомсвязи России № 74/114ПР от 29.02.2016 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

1.2. Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 575 от 10.04.2020 года, выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, по заданию Собственника, в течение согласованного срока, указанного в п.9.1 Договора, за плату, обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу: **Ленинградская область г. Гатчина ул. Красных Военлетов д.7А** (далее МКД); оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности; организовывать предоставление коммунальных услуг (горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами) Собственнику помещения и пользующимся помещениями в этом доме лицам, до момента заключения Собственниками прямого договора с ресурсоснабжающей компанией, в соответствии с п.4.4 ст.44 ЖК РФ; обеспечивать готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД к предоставлению коммунальных услуг; осуществлять иную направленную на достижение целей управления и эксплуатации МКД деятельность, а собственники помещений в МКД, и пользующиеся помещениями в таком доме лица, в соответствии со ст.153 ЖК РФ обязаны вносить плату за работы и услуги Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.3. Перечень коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества, определяется конструктивными особенностями МКД, предусматривающими возможность потребления соответствующих коммунальных услуг при содержании общего имущества в МКД.

1.4. Оказание услуг по обеспечению технического обслуживания инженерного оборудования МКД и прочих услуг осуществляется на основании отдельных договоров.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, согласно Приложения №1, в соответствии с перечнем работ и услуг, размера платы за содержание жилого помещения, указанных в Приложении №2 и Приложении №3.

1.6. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений МКД, перечислен в Приложении №4.

1.7. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, указан в Приложении № 5.

1.8. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в данном многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в Договоре.

1.9. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, в соответствии с условиями настоящего Договора, обязательными требованиями действующего законодательства, в том числе Жилищного Кодекса РФ, Гражданского Кодекса РФ, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", и иными нормативными правовыми актами Правительства РФ, Правительства Ленинградской области и органов местного самоуправления, в интересах собственников помещений МКД.

2.1.2. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме, в том числе услуги по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка ПЗУ, содержанию внутридомовых инженерных систем, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года № 290, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих на расчетный счет Управляющей организации от собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома.

2.1.3. Организовать круглосуточную оперативно-дежурную службу, с обязанностями диспетчера (ОДС), обеспечивающую своевременное устранение аварий и неисправностей в МКД, а также исполнение заявок собственников, в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

2.1.4. Размещать на информационном стенде (доске), расположенном в подъезде многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации, информацию о месте и графике приема собственников помещений, проведении работ и иную информацию, по обслуживанию МКД.

2.1.5. Предоставлять собственникам помещений коммунальные услуги в многоквартирном доме, в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354, надлежащего качества, в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья собственников помещений и не причиняющие вреда их имуществу.

С целью обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в МКД, Управляющая организация обязана заключить соответствующие договоры энергоснабжения (поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями и договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.1.6. Принимать, хранить и актуализировать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением дома, документы, полученные от заказчика – застройщика. Стороны признают, что исполнение обязанности по приему технической документации является надлежащим, если Управляющей организацией приняты исчерпывающие меры по истребованию (при необходимости в судебном порядке) технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД.

2.1.7. Провести оценку технического состояния МКД и находящегося в нем общего имущества собственников, не позднее 30 календарных дней со дня подписания Договора.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия Управляющей организацией решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества), требованиям законодательства РФ, требованиям безопасности обеспечения граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Акт осмотра состояния является основанием для формирования и внесения предложений Управляющей организацией на внеочередном общем собрании собственников жилых (нежилых) помещений МКД по вопросам текущего ремонта и содержания общего имущества в доме.

В случае выявленных дефектов, при необходимости, провести техническую экспертизу, с привлечением экспертной организации. Полученное экспертное заключение является основанием для проведения дополнительных работ в рамках текущего либо капитального ремонта.

2.1.8. Подготовить и представить, не позднее 60 календарных дней с момента заключения Договора, а впоследствии не позднее первого квартала каждого календарного года и по мере объективной необходимости, предложения собственникам дома по вопросам содержания, текущего, а в случае необходимости проведения работ капитального характера, предложения по капитальному ремонту общего имущества в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников.

2.1.9. Проводить технические осмотры МКД.

В случае избрания председателя Совета дома или иного ответственного лица, уполномоченного Советом дома, по решению общего собрания собственников, в соответствии со ст.ст.44-46, 161.1 ЖК РФ, производить тех.осмотры в присутствии избранного собственниками лица.

2.1.10. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, а также работы капитального характера, в случае принятия собственниками решения на общем собрании, самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключенных договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.

2.1.11. Информировать собственников, путем размещения на информационной доске в подъезде МКД объявлений, о плановых перерывах по предоставлению коммунальных услуг, о предстоящих планово-профилактических или ремонтных работах, замене оборудования и т.д., в установленных законодательством сроки.

2.1.12. **Оформлять платежные документы и ежемесячно, до 1 числа месяца, следующего за расчетным,** направлять (вручать) их собственникам помещений в МКД. Платежные документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним законодательством Российской Федерации. Не допускается использование платежных документов на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги в качестве оферты услуг и работ, не включенных Сторонами в обязательства Управляющей организации по Договору.

2.1.13. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и оплате коммунальных услуг, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.14. Проводить прием собственников, рассматривать претензии, предложения, заявления и жалобы собственников, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору.

Уведомлять собственников помещений о месте и графике их приема на информационной доске, сайте Управляющей организации и государственной информационной системе ГИС ЖКХ ЛО.

2.1.15. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую собственникам помещений в многоквартирном доме (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения.

2.1.16. Предоставлять собственнику или уполномоченным им лицам по его запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.17. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года (до 1 апреля), размещать отчет о выполнении Договора управления за истекший предыдущий год, а также ежеквартальные отчеты на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома, сайте Управляющей организации и на официальном сайте ГИС ЖКХ ЛО: dom.gosuslugi.ru.

2.1.18. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

2.1.19. **Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом фактические расходы управляющей организации окажутся меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, то указанная разница остается в распоряжении управляющей организации, в соответствии с ч.12 ст.162 ЖК РФ.**

Указанная разница может остаться у управляющей организации при условии, что экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненным работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненным работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором.

Остаток денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, накопленных на лицевом счете дома и неизрасходованных в текущем году Управляющей организацией, могут быть использованы на непредвиденные расходы, связанные с благоустройством и текущим ремонтом общего имущества МКД.

2.1.20. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ для Управляющей организации.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. В случае, если это не противоречит законодательству Российской Федерации, самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее

производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать от собственников внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.2.4. Требовать доступ в жилое (нежилое) помещение собственника, в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения. В случае ликвидации аварий – беспрепятственный доступ в помещение.

2.2.6. Проводить проверку состояния индивидуальных приборов учета и правильности снятия их показаний в помещениях собственника. Проводить проверку состояния установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета и сохранности пломб.

В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставление услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг собственнику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ для Управляющей организации.

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. С момента возникновения права собственности на помещение в МКД, своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

3.1.2. Своевременно предоставлять управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.1.3. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.1.4. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства РФ, а также соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других местах общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

3.1.5. Соблюдать действующие в соответствующем муниципальном образовании правила содержания домашних животных, не допуская порчи и загрязнения общего имущества собственников.

3.1.6. Не допускать проведения незаконной перепланировки во избежание причинения ущерба многоквартирному дому (нарушение целостности коммуникаций, повреждение несущих стен); и (или) переоборудования помещений без согласования с Управляющей организацией. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

3.1.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей.

3.1.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.1.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

3.1.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.1.11. Полно и своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещении принадлежащего собственнику, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору, а также о смене собственника.

3.1.12. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (Ф.И.О., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия собственника и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД, на случай проведения аварийных работ.

3.1.13. В целях исполнения Договора, для оперативной связи между собственником и Управляющей компанией, предоставлять Управляющей организации контактный телефон, адрес электронной почты, а также при наличии - сведения об автотранспортном средстве (гос. номер).

3.1.14. **Предоставлять Управляющей организации, ежемесячно в срок с 20 до 25 числа, показания приборов учета,** в соответствии с Договором, в рамках действующего законодательства.

3.1.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством для собственника помещений в МКД.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1.17 настоящего Договора.

3.2.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору арендатору данного помещения в случае сдачи его в аренду.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, являющиеся предметом Договора, за счет платы, вносимой собственниками помещений, состоящей из следующих платежей:

4.1.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.

Размер платежа, предусмотренный настоящим пунктом, устанавливается решения общего собрания собственников. Копия документа, в котором отражено решение об установлении размера платежа, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Платеж за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД, в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4.1.2. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной занимаемому Собственником жилого/нежилого помещения, согласно ст.ст.249,289 ГК РФ и ст.ст.37,39 ЖК РФ.

4.1.3. Размер платы за содержание жилого помещения определен Сторонами договора согласно Перечню и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества МКД, Перечню услуг и работ по управлению МКД и составляет 32 руб. 42 коп. за 1 кв. м. общей площади помещений в МКД.

Размер платы за содержание помещения, указанный в абз.1 настоящего пункта, устанавливается в соответствии с ч. 7 ст. 156 ЖК РФ, на период не менее одного года, на

дату заключения договора, который указан в Приложении № 3 к договору.

В случае пролонгации договора, во второй и последующие годы действия договора, такая стоимость ежегодно индексируется на индексе потребительских цен, рассчитываемый Госкомстатом РФ по субъекту РФ (Ленинградской области) за каждый предыдущий год отдельно по группе услуг «жилищно-коммунальные услуги».

Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Размер платы за содержание помещения должен быть соразмерен утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

4.1.4. Платеж Собственника за коммунальные услуги.

Размер платежа, предусмотренный настоящим пунктом, определяется на основании тарифов (цен) установленных правовым актом уполномоченного органа государственной власти Ленинградской области, рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. **Оплата по Договору вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем**, на основании платежных документов, (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке установленном жилищным законодательством), представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Учет и распределение поступающих платежей производится в хронологическом порядке возникновения задолженности.

4.4. Согласно разъяснениям, данным в пункте 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2017 года № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности», если платёжный документ не содержит данных о расчётном периоде, денежные средства, внесённые на основании данного платёжного документа, засчитываются в счёт оплаты жилого помещения и коммунальных услуг за период, указанный гражданином (ст.319 ГК РФ). В случае, когда собственник не указал, в счёт какого расчётного периода им осуществлено исполнение, исполненное засчитывается за периоды, по которым срок исковой давности не истёк (часть 1 ст.7 ЖК РФ, п.3 ст.199, п.3 ст. 319.1 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 41 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации срок исковой давности по требованиям о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг исчисляется отдельно по каждому ежемесячному платежу (часть 1 ст.155 ЖК РФ и п.2 ст.200 ГК РФ).

4.5. Льготы по оплате работ и услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Не использование помещений собственником не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

При временном отсутствии собственника, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственника, в порядке, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года №354.

4.7. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет собственника по отдельному Договору, на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт,

принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.8. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности), с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.5. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

5.6. При нарушении собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Управляющая не несет ответственность за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников; за использованием собственниками общего имущества не по назначению с нарушением действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора; аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.8. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

5.9. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, Госпожнадзора, СЭС и другими организациями) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора и (или) собственника помещения (арендатора) составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий собственника (арендатора).

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника).

6.5. Акт составляется в присутствии собственника (члена семьи собственника), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (члену семьи Собственника) под расписку, второй экземпляр хранится в Управляющей организации.

6.6. Принятые собственниками решения о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. При избрании Совета многоквартирного дома, Совет осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. Приложение действительно при условии подписания его Сторонами. Отсутствие в приложении к Договору подписей Сторон означает недействительность соответствующего приложения и отсутствие достигнутого между Сторонами согласия по нему.

7.2. Условия Договора, ущемляющие права собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

7.3. Условия Договора подлежат исполнению, в том числе частичному, соответствующей Стороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

8. СОГЛАШЕНИЕ ОБ ОБРАБОТКЕ И ПЕРЕДАЧЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

8.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, собственник дает согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги (ресурсы), сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

8.3. В целях исполнения обязательств, по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором, собственник дает согласие на обработку и передачу Управляющей организации, юридическим лицам зарегистрированным в государственном реестре юридических лиц, осуществляющих деятельность по возврату просроченной задолженности в качестве основного вида деятельности, своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, номер телефона, адрес и размер задолженности за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги (ресурсы), сведений о месте регистрации.

8.4. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.5. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, имеют право передавать третьим лицам персональные данные без согласия собственника персональных данных в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года. Управляющая организация приступает к осуществлению своих обязанностей по управлению МКД с даты ввода дома в эксплуатацию.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

9.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или отказаться от его исполнения.

9.3. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе собственников. Собственники, на основании решения общего собрания собственников помещений, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет условий договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления МКД.

Основанием для расторжения Договора по инициативе собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД либо лица из числа собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечению двух месяцев со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

9.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

9.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации.

10. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

10.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

10.3. Настоящий Договор является обязательным для всех собственников с момента его подписания Сторонами.

10.4. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, по заявлению одной из Сторон.

10.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр подлежит хранению у Председателя ЖСК, второй экземпляр – у Управляющей организации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

11.3. Все приложения, дополнения и протоколы к Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

11.4. Приложения к Договору:

- Лицензия на право осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 10.04.2020г. №575;
- Приложение №1: Акт разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования.

- Приложение № 2: Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставляемых по Договору.

- Приложение № 3: Стоимость услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Приложение №4: Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений МКД.

- Приложение №5: Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

12. АДРЕС И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «Северо-западный дом»

ИНН/КПП 4705084159/470501001, ОГРН 1194704025922

Юр. адрес: 188358, Ленинградская обл., Гатчинский р-н, д. Сяськелево д.13 кв.33

Фактический адрес: 188304, ЛО, г. Гатчина, ул. Карла Маркса, д.36А, пом.7, каб. №3

Тел.: 8931-002-34-59, e-mail:szdom@bk.ru

р/с 40702810355000008979 Северо-Западный банк ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

г. Санкт - Петербург к/с 3010181050000000653, БИК 044030653\

Генеральный директор

/Дорогина С.И./



СОБСТВЕННИК

№ помещения	кв. метров в собственности
-------------	----------------------------

реквизиты правоустанавливающего документа

Подпись / Ф.И.О.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЗОН ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБСЛУЖИВАНИЯ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКОМ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по обслуживанию придомовой территории определяются согласно границам, установленным кадастровым планом земельного участка.

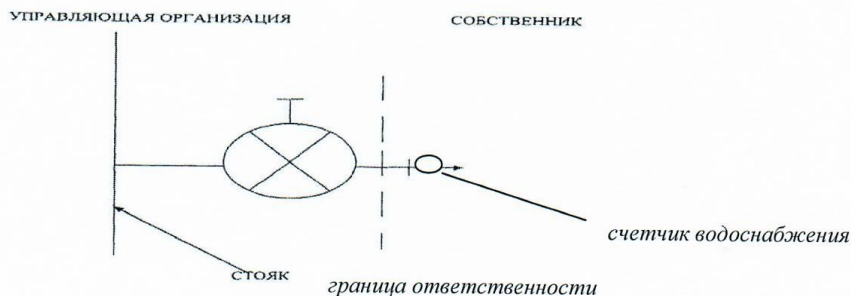
Разграничение зон ответственности по содержанию объектов общего имущества МКД между Управляющей организацией и собственником помещения, является граница раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.

Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое/нежилое помещение Собственника.

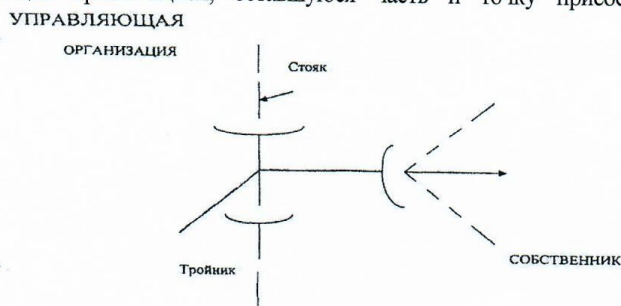
При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственный за возможный ущерб, нанесенный в результате проведенных работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранении последствий аварий производится за счет Собственника.

Граница эксплуатационной ответственности сторон устанавливается:

1. **По системе холодного и горячего водоснабжения:** точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк и ответвление до отсечного вентиля обслуживает Управляющая организация, внутриквартирные коммуникации после первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков (в т.ч. счетчики водоснабжения и фильтры) – в зоне ответственности Собственника помещения.



2. **По системе водоотведения:** точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Систему водоотведения состоящую из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе (в том числе тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк) обслуживается Управляющей организацией, оставшуюся часть и точку присоединения - Собственник.



3. **По системе теплоснабжения:** стояки и проектные обогревающие элементы.

Зона ответственности в системе отопления МКД перед собственниками помещений за надлежащее содержание общего имущества несет Управляющая организация (п. 42 Правил № 491). Пунктом 6 Правил № 491 установлено, что в состав общего имущества включается 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.

Исключение составляет, когда произведен ремонт либо замена элементов отопительной системы (радиаторов отопления, полотенцесушителей и т. д.). т.е. за замененные элементы ответственность несет собственник помещения.

В состав общего имущества МКД включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т. д.). Находящиеся в жилом помещении обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одну квартиру и могут быть демонтированы собственником, п. 6 Правил № 491 не дает оснований для вывода о том, что обогревающие элементы внутридомовой системы отопления, обслуживающие только одну квартиру, включаются в состав общего имущества.

Внесение изменений в централизованную систему отопления, конструкции и узлы систем без предварительного согласования с Управляющей организацией не допускается.

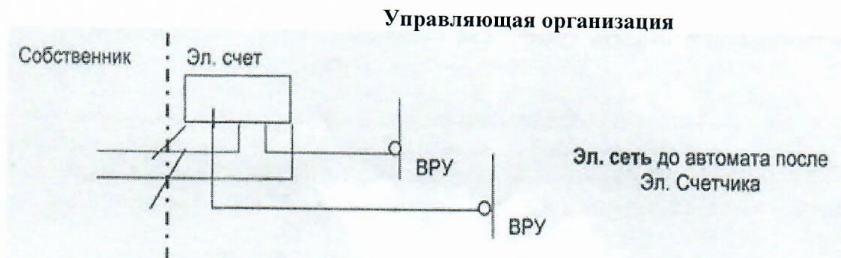


4. По системе энергоснабжения: точка пересечения с наружной стеной помещения Собственника в месте ввода электрического кабеля. Стояковые (межэтажные) и отходящие (этажные) кабельные линии до точек пересечения с наружной стеной помещения Собственника обслуживает Управляющая организация.

Электрооборудование электрощита (автоматические выключатели, прибор учета), кабели, провода и все электрооборудование, расположенное внутри помещения (включая внутриквартирные групповые линии электропитания электроплит, аппараты защиты и штепсельные соединения линий электропитания электроплит), обслуживает Собственник.

В соответствии с п.7 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года №491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», внутридомовую систему электроснабжения, состоящую 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающих устройств дверей подъездов МКД, иного оборудования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п.8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии обслуживает Управляющая организация.

Согласно внесенных изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, приборы учета в подъезде принадлежат гарантирующим поставщикам. Именно гарантирующие поставщики производят установку, обслуживание и замену таких счетчиков.



ВРУ-вводно-распределительное устройство

5. По системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала.

Границей эксплуатационной ответственности являются внутренняя поверхность стен в местах вывода вентиляции в квартиру. Все вентиляционное оборудование в границах квартиры обслуживает Собственник. Оборудование и коммуникации по другую сторону от стены, разделяющей квартиру и места общего пользования МКД, общие магистральные коммуникации обслуживает Управляющая организация.

В случае выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), вследствие чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на Собственников помещений.

Вентиляционные шахты, воздуховоды в пределах вентиляционных шахт, являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ, и находятся в их общей долевой собственности.

Управляющая организация

Собственник



ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. По содержанию общего имущества в МКД

- 1.1. Осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.
- 1.2. Освещение помещений общего пользования.
- 1.3. Обеспечение температуры и влажности в помещениях общего пользования.
- 1.4. Санитарное содержание мест общего пользования в многоквартирном доме (в том числе уборка) и придомовой территории, входящей в состав общего имущества.
- 1.5. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.6. Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов.
- 1.7. Подметание и уборка придомовой территории.
- 1.8. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. на лестничных клетках.
- 1.9. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек и т.д.
- 1.10. Уборка и выкашивание газонов (по необходимости).
- 1.11. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
- 1.12. Очистка крышек люков колодцев от снега и льда.
- 1.13. 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.
- 1.14. Текущий ремонт, подготовка 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.

2. По текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

2.1. Фундаменты.

Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин и т.д. При выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.

Проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.

2.2. Подвал.

Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения.

Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.

Контроль за состоянием дверей подвала, запорных устройств на них.

Устранение повреждений фундамента и стен подвала по мере выявления, не допуская их дальнейшего развития. При необходимости, выполнение мелких ремонтных работ со стороны подвального помещения.

Регулярная дезинфекция и дератизация подвальных и чердачных помещений.

2.3. Стены и фасад.

Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, неисправности водоотводящих устройств. Выявление следов коррозии, деформаций и трещин.

Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен.

В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. При необходимости, работы по проведению штукатурке и последующей окраске фасада.

2.4. Перекрытия.

Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.

Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.5. Крыша.

Проверка кровли на отсутствие протечек. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Своевременное 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.

Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.

При выявлении нарушений - устранение неисправностей кровли, замена водосточных труб; утепление чердачных перекрытий.

2.5. Система вентиляции.

Техническое обслуживание систем вентиляции, определение работоспособности.

Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.

Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.6. Оконные и дверные заполнения.

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.

При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.7. Лестничные марши, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов (при необходимости).

2.8 Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования (при необходимости).

2.9 Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельных участков в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (за исключением последствий, по вине собственников помещений).

2.10. Центральное отопление.

Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления. Регулировка и наладка систем центрального отопления. Промывка и опрессовка системы центрального отопления (по договору со специализированной организацией).

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (при необходимости).

Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.

Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.11. Система водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения.

Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (оборудования в подвале и т.д.).

Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.

При необходимости, установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, включая насосные установки, расположенных в подвале многоквартирного дома.

2.12. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, и восстановление цепей заземления по результатам проверки.

Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.

Техническое обслуживание и ремонт внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в систему учета электрической энергии (мощности).

2.13. Специальные общедомовые технические устройства (индивидуальный тепловой узел оборудованный УУТЭ, водомерный узел).

Обслуживание тепловых пунктов (ТП-1 и ТП-2), водомерного узла по договору со специализированной организацией.

Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах.

Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.

Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов.

Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными организациями по договору подряда с управляющей организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

2.14. Лифтовое оборудование.

Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.

Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).

Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).

Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ПУБЛ (при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов) по договору со специализированной организацией.

2.15. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных дворовых участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений.

3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов, а также осмотра жилых помещений (по заявкам собственников помещений) в многоквартирном доме.

3.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей - дроссельных шайб) в местах общего пользования.

3.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, с ликвидацией воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры) общего имущества дома.

3.4. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.) в помещениях общего пользования.

3.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

3.6. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

3.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

4. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

4.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

4.2. Консервация системы центрального отопления.

4.3. Ремонт просевшей отмостки (при необходимости).

5. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

- 5.1. Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках и дверей.
- 5.2. Утепление оконных проемов на лестничных площадках.
- 5.3. Утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в подвальных помещениях.
- 5.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 5.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 5.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 5.7. Прочистка вентиляционных каналов.
- 5.8. Ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений.

6. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- 6.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 6.2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
- 6.3. Смена прокладок в водопроводных кранах в местах общего пользования.
- 6.4. Уплотнение стонов.
- 6.5. Прочистка внутренней канализации.
- 6.6. Регулировка и ремонт трехходового крана.
- 6.7. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- 6.8. Утепление труб отопления в подвале.
- 6.9. Проверка канализационных вытяжек.
- 6.10. Мелкий ремонт изоляции.
- 6.11. Смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, в лифтовых кабинах, а также в местах общего пользования.
- 6.12. Устранение мелких неисправностей электропроводки до ввода в квартиру.
- 6.13. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования.

7. Прочие работы

- 7.1. Аварийное обслуживание. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
- 7.2. Техническое обслуживание домофона (кодового замка) (круглосуточно).
- 7.3. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты.

Управляющая организация

Собственник



РАСШИФРОВКА

к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
 многоквартирного дома № 7А по ул. Красных Военлетов г. Гатчина
 на 2022-2023 гг.

Стоимость работ и услуг выполнена из расчета на 1 кв. м. общей площади помещений
Общая площадь помещений многоквартирного дома составляет 6507,3 кв. м.

Очистка кровли, подвала от мусора	5000,00	416,67	0,06
Изготовление инф.доски	15000,00	1250,00	0,19
Подготовка МКД к эксплуатации в зимний период по результатам осеннего техосмотра здания: проведение работ по уплотнению запорной арматуры в системе центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализационных сетях (набивка сальников, замена прокладок, частичная замена вентилей и изолирование труб по необходимости).	6000,00	500,00	0,08
Выполнение работ по частичному ремонту уплотнения теплового контура здания: уплотнение притвора входных дверей в подъезд дома, притворов оконных рам на лестничных площадках дома, выходных люков на чердачное помещение и на кровлю дома.	5000,00	416,67	0,06
Очистка отмостки от снега	12000,00	1000,00	0,15
Прочистка наружных канализационных колодцев от засоров (аварийные работы по разовым договорам с МУП Водоканал)	30000,00	2500,00	0,38
Промывка и гидропрессовка системы отопления и ГВС	25000,00	2083,33	0,32
Обследование и прочистка вент.каналов	5500,00	458,33	0,07
Обслуживание тепловых пунктов (ТП-1 и ТП-2) и водонасосной	132000,00	11000,00	1,69
Тех.обслуживание лифтового хозяйства	156000,00	13000,00	2,00
Переосвидетельствование лифтов	7000,00	583,33	0,09
Обслуживание домофона (точка доступа)	33600,00	2800,00	0,43
Страхование лифтов	1500,00	125,00	0,02
Итого:			5,54
<i>Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. №491)</i>			
Итого:			0,00
Управление многоквартирным домом			
Обслуживание расчетного счета	48000,00	4000,00	0,61
Обслуживание бухгалтерской программы	6000,00	500,00	0,08
Обслуживание ГИС ЖКХ , Реформа ЖКХ	36000,00	3000,00	0,46
Канцелярские товары, хоз.нужды	40000,00	3333,33	0,51
Фонд оплаты труда	1573000,00	121000,00	18,58
Обязательные взносы с ФОТ	482911,00	40242,58	6,18
Налоги, подлежащие оплате, при ведении хозяйственной деятельности	55000,00	4583,33	0,46
Итого			26,88
Всего			32,42

Фонд оплаты труда			
Управление	252 000,00	21 000,00	3,23
Бухгалтер	204 000,00	17 000,00	2,61
Юрист	204 000,00	17 000,00	2,61
Сантехник	108 000,00	9 000,00	1,38
Электрик	108 000,00	9 000,00	1,38
Дворник/уборщица	240 000,00	20 000,00	3,07
ОДС (оперативно-дежурная служба) 2 по 11500,00	276 000,00	23 000,00	3,53
Паспортистка	60 000,00	5 000,00	0,77
Итого ФОТ	1 452 000,00	121 000,00	18,58
ВСЕГО ФОТ (с учетом отпускных)	1 573 000,00	121 000,00	18,58

Управляющая организация


Собственник

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ
СОБСТВЕННИКАМ В МКД**

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф, размер платы
1	Холодное водоснабжение	куб.м.	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области (ЛенРТК) для ресурсоснабжающей организации
2	Горячее водоснабжение	куб.м.	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области (ЛенРТК) для ресурсоснабжающей организации
3	Водоотведение	куб.м.	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области (ЛенРТК) для ресурсоснабжающей организации
4	Отопление	Гкал	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области (ЛенРТК) для ресурсоснабжающей организации
5	Электроэнергия, в том числе для содержания МОП	кВт/час	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области (ЛенРТК) для ресурсоснабжающей организации
6	Вывоз ТБО	куб.м отходов	Приказ Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области (ЛенРТК) для АО «Управляющая компания по обращению с отходами Ленинградской области»

Управляющая организация

Собственник

