

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/2023**  
**управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:**  
**Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2**

Ленинградская область, д.Новое Девяткино

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью **ООО «Парус»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», «УК», в лице генерального директора Артеменко Алексея Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2**, все вместе и каждый по отдельности именуемые в дальнейшем Собственники, действующие на основании принятого решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома (*протокол №1-\_\_\_\_\_ г.*) с другой стороны, вместе именуемые далее «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### **1. Предмет Договора**

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2 (далее – МКД, Многоквартирный дом), с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление в Помещения коммунальных услуг, согласно настоящему Договору, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Управляющая организация обязана приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением Общего Собрания собственников.

1.3. Состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к Договору.

1.5. Перечень коммунальных услуг указан в Приложении № 3 к Договору.

1.6. Размер платы за содержание жилого помещения указан в Приложении № 4 к Договору.

1.7. Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника указана в приложении № 5 к Договору:

1.8. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.9. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 10 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении, с указанием причин.

В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

### **2. Права и обязанности Сторон**

#### **2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Выполнять работы и осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п.1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с Перечнем работ и услуг. Утвержденных общим собранием собственников помещений (Приложение №2 к настоящему Договору), а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) отопление.

2.1.3. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г №170 (далее - Правила), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354, Федеральным Законом РФ от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующими вопросы содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, установленные нормативными актами.

2.1.6. Принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг (далее – ИПУ), установленные согласно выданным Управляющей организацией техническим условиям, после подписания Собственником договора на сервисное обслуживание ИПУ с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

2.1.7. При необходимости проведения работ на общем имуществе внутри помещения Собственника (иных законных пользователей) согласовать с ним время доступа в помещение не менее чем за сутки до момента начала работ или направить ему за три дня письменное уведомление о проведении работ внутри помещения по адресу, указанному в реквизитах Собственника.

2.1.8. По требованию Собственника (иных законных пользователей помещений) производить сверку платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.9. Информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования за двое суток, за исключением случаев аварийного выключения.

2.1.10. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.11. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанными с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг в течение 10 рабочих дней с момента обращения.

2.1.12. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации, в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

2.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника в сроки, установленные действующим законодательством

2.1.14. Организовать начисление и осуществление сбора платы со всех собственников жилых помещений, арендаторов и собственников нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг в Многоквартирном доме в соответствии с утвержденными ставками, расценками и тарифами, а также в порядке, установленном на основании решения общего собрания собственников помещений, обеспечивая предоставление и выдачу счетов в срок не позднее 15 (пятнадцатого) числа оплачиваемого месяца. В выставленном Управляющей организацией счёте-квитанции указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, применяемые тарифы, размер платы по видам услуг и работ, сумма перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг за предыдущие периоды.

2.1.15. Обеспечивать Собственника помещений информацией (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) об организациях – Поставщиках коммунальных и иных услуг.

2.1.16. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам информацию и сведения в соответствии с законодательством РФ, касающуюся управления многоквартирным домом в срок не позднее 10 рабочих дней с момента обращения.

2.1.17. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за 10 (десять) дней до наступления перечисленных выше событий.

2.1.18. Информировать в письменной форме Собственника об изменении стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов.

2.1.19. При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе выполнять анализ и оценку технического состояния общего имущества, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров,

- разрабатывать планы работ, учитывать при их разработке и корректировке требования и предложения Собственника, устанавливать сроки выполнения работ;

- проводить выбор исполнителей (подрядных, в том числе специализированных организаций) для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на наиболее выгодных для собственников условий, заключать с ними договоры либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать объемы и качество выполненных работ по заключенным с исполнителями договорами;

- вести бухгалтерский, оперативный и технический учет, делопроизводство;

- обеспечивать сохранность и рациональное использование общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

2.1.20. Оказывать услуги по оформлению документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, справок о составе семьи и иных справок установленной формы, в случае если их оформление и выдача в соответствии с действующим законодательством РФ возложена на управляющие организации, оформлению документов на выдачу

паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменной фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства Российской Федерации.

2.1.21. Обеспечить наличие в каждом подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.1.22. Информировать Собственников путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.23. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), вести учет устранения указанных недостатков, принимать меры по устранению указанных в них

недостатков в установленные настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных недостатков, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного

заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в Многоквартирном доме, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении,

Управляющая организация обязан указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней

обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

2.1.24. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы по итогам окончания отчетного периода.

2.1.25. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с п.3.7. настоящего Договора.

2.1.26. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, нанимателем или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

2.1.27. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора или расторжения, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме, – одному из собственников,

указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений Многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

2.2.4. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр инженерных сетей и конструкций дома, находящихся в квартире (помещении) Собственника (нанимателя), с целью проверки их состояния для предотвращения аварийных ситуаций.

2.2.5. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в квартире (помещении) при отсутствии собственника (нанимателя) квартиры (помещения) и членов его семьи более трех суток, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов и понятых, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

2.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

2.2.7. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, для размещения своих производственных служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов до момента принятия решения общим собранием собственников об изменении порядка и условий использования названных помещений.

2.2.8. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Собственником (иным законным пользователем помещения), используемых при расчёте платы за жилое помещение и коммунальные услуги фактическим данным, Управляющая компания имеет право проводить перерасчет размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги и требовать оплаты в соответствии с перерасчётом на условиях настоящего Договора.

2.2.9. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

2.2.10. Заключить со специализированной организацией (расчётным центром) договор на оказание услуг по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику (иным законным пользователям) помещений многоквартирного дома, учёту поступлений платежей, а также на печать счетов -квитанций

2.2.11. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения собственником обязательств о плате жилищно-коммунальных услуг и иных затрат на восстановление поврежденного по вине Собственника и членов его семьи общего имущества.

2.2.12. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованное Сторонами настоящего Договора время, своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического, санитарного и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.13. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг в соответствии с действующим законодательством, с использованием утвержденных на территории Ленинградской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

2.2.14. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

2.2.15. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета не чаще, чем 1 раз в 3 месяца. В случае несоответствия данных, предоставленных

Заказчиком, по заявлению Заказчика производить перерасчет размера суммы к оплате за потребленные ресурсы на основании выявленных фактических показаний приборов учета.

2.2.16. В случае отсутствия уведомления Исполнителя о неисправности приборов учета потребления услуг энергоснабжения или нарушении условий настоящего Договора и обнаружении Исполнителем нарушения опломбирования, отсутствия или неисправности прибора учета потребления услуг ресурсоснабжения в ходе проверки, производимой в соответствии с настоящим Договором, Исполнитель оставляет за собой право произвести перерасчет размера суммы к оплате за потребленные услуги ресурсоснабжения в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, за период, прошедший с момента последней проверки/поверки.

2.2.17. Прекращать предоставление услуг по настоящему договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более двух месяцев.

2.2.18. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке.

2.2.19. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет.

2.2.20. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в судах с правом подписания и подачи исковых заявлений и всех необходимых процессуальных документов, во всех государственных и общественных учреждениях и организациях-поставщиках коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления, в том числе по вопросам, связанным с управлением общим имуществом в многоквартирном доме.

2.2.21. После предварительного уведомления собственника (в том числе путем размещения информации на официальном сайте управляющей организации) приостановить либо ограничить предоставление собственнику коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.22. После письменного предупреждения (уведомления) собственника-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальные услуги в случае неполной оплаты потребленных в помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет собственнику-должнику любым из способов, указанных в пп. «а»-«е» п. 7.1. настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении собственником-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

Под неполной оплатой Собственником коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двух месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги.

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

Общему имуществу Многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

2.2.24. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику неустойку в размере 5 000 рублей за каждый месяц просрочки.

2.2.25. В случае невыполнения Собственником условий пункта 2.2.24 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.26. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги должна оплачиваться с учетом всех пользователей услугами. Подлежат внесению также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, принятому в соответствии с жилищным законодательством.

2.3.2. В срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за жилищно-коммунальные и иные услуги, предоставляемые Собственнику, согласно выставленному счету-квитанции.

2.3.3. С 15 по 25 число включительно каждого месяца сообщать Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета.

2.3.4. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25, а также использовать жилое помещение по целевому назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

2.3.5. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

2.3.6. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) помещение(я) и к инженерным сетям общего имущества Многоквартирного дома должностным лицам Управляющей организации либо организации, имеющей право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимых ремонтных работ.

2.3.7. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.3.8. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (арендатора), его телефонов;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у вновь постоянно зарегистрированных лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

- о лицах (ФИО, контактные данные, телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

- по требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и

предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно

- при отсутствии ИПУ, об изменении объемов потребления ресурсов в жилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в жилом помещении(ях) потребляющих устройств водо- электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

2.3.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Помещении и в многоквартирном доме.

2.3.11. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

2.3.12. Не производить работы, затрагивающие общее имущество, в том числе изменять архитектурный облик внешнего вида фасада МКД, а также инженерные сети и коммуникации МКД, услуги по содержанию, обслуживанию которых осуществляет управляющая компания, без согласования с управляющей компанией и соответствующими органами, в том числе переустройство, перепланировку помещения, установку внешнего блока кондиционера, сплитсистем и прочего оборудования, а также замену остекления помещений и балконов.

В противном случае нести всю ответственность за такие работы в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью уплачивать административный штраф либо компенсировать управляющей компании сумму уплаченного им административного штрафа, судебных расходов (в случае наложения на управляющую компанию а также понесенных расходов) за несоответствие общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства собственника) нормам безопасности, санитарным нормам, иным нормам, внешнему виду фасада МКД, а также при необходимости затраты управляющей компании на восстановление (ремонт) общего имущества МКД, его инженерных сетей и коммуникаций, внешнего вида фасада МКД.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объеме, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно по истечении первого квартала текущего года получать у Управляющей организации отчет о выполнении Договора за предыдущий период.

2.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за помещение при наличии оснований в порядке, утвержденном Правительством РФ.

2.4.5. 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 РФ.

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

2.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи помещения в наем/аренду. При этом лицом, ответственным перед Управляющей организацией за своевременную оплату услуг по настоящему Договору и иных, предусмотренных законодательством и настоящим Договором платежей, является Собственник Помещения.

2.4.8. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета,



представленного Управляющей организацией, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять Управляющей организации предложения по предмету Договора.

### **2.5. Собственнику запрещается:**

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения. В данном многоквартирном доме максимально допустимая нагрузка на квартиру составляет 14 кВт.

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

2.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменение во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке в техническую документацию на многоквартирный жилой дом, либо в технический паспорт жилого помещения.

2.5.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, выше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

2.5.6. Самовольно производить перенос инженерных сетей без получения надлежащих согласований и разрешений.

2.5.7. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению, то есть использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды.

2.5.8. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, конструкций, оборудования многоквартирного дома.

2.5.9. Производить переустройство или перепланировку Помещения без согласования в установленном порядке.

2.5.10. Производить переустройство, перепланировку конструкций многоквартирного дома, установку и замену оборудования, обслуживающего более одного помещения без согласования со всеми собственниками и Управляющей организацией в установленном порядке.

2.5.11. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.5.12. Производить в помещении работы или совершать другие действия, приводящие к порче общего имущества многоквартирного дома.

2.5.13. Использовать пассажирские лифты для перевозки грузов, масса которых превышает грузоподъемность лифта, для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.5.14. Производить переоборудование и перепланировку Помещения без предоставления в Управляющую организацию соответствующего проекта на согласование.

2.5.15. Хранить в местах общего пользования вещи предназначенных для личного пользования собственников помещений в многоквартирном доме (велосипеды, детские коляски пр.), оставлять пакеты с мусором и отходами на лестничных площадках и в других помещениях общего пользования

### **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Плата по настоящему договору включает в себя:

- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, управление им, иные услуги в целях надлежащего содержания, ремонта общего имущества, управления им в т.ч. за коммунальные услуги, предоставленные в Помещение и на общедомовые нужды;

- плату за коммунальные услуги;

- плату за капитальный ремонт (взимается только по решению общего собрания собственников помещений МКД или действующему законодательству);

- иные обязательные платежи, в том числе целевые взносы (однократные или регулярные), установленные общим собранием собственников помещений Объекта или отдельными соглашениями.

3.1.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законодательством.

3.1.2. Расчетный период для оплаты жилищно - коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

3.1.3. Плата за коммунальные услуги осуществляется в соответствии потребленными объемами услуг и техническими особенностями многоквартирного дома в части оснащения его приборами учета.

3.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в Перечне работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2 к настоящему Договору).

Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества определена решением общего собрания, оформленного протоколом от № 1-\_\_\_\_\_ в размере в месяц в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения и действует один год с даты, установленной в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества подлежит индексации с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

В случае изменения размера предельных индексов потребительских цен, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, индексация цены Договора производится в соответствии с вновь установленными индексами.

3.3. Плата за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме в размер платы, указанный в п. 3.2. Договора, не входит и определяется исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, или по показаниям общедомового прибора учета коммунального ресурса, в случае, если собственники приняли соответствующее решение на общем собрании собственников, в порядке установленном Правительством Российской Федерации, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

3.4. Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 3.2 настоящего Договора и указывается в Перечне услуг и работ, который доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников

3.5. Размер платы за содержание жилого помещения, в Многоквартирном доме, указанный в п. 3.2. Договора, определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме. Указанные платежи производятся собственниками жилых и нежилых помещений до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.6. Цена Договора также включает в себя платежи собственников и нанимателей (арендаторов) жилых и нежилых Помещений, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации:

а) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, предоставленные в Помещения, кроме случаев, если собственники (наниматели, арендаторы) примут решение о заключении договоров на оказание коммунальных услуг напрямую с ресурсоснабжающими организациями и об оплате им за предоставленные коммунальные услуги в соответствии с ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ и заключат указанные договоры;

б) пени, начисленные собственникам и нанимателям жилых Помещений в соответствии с действующим законодательством.

3.7. Плата за услуги по Договору уплачивается Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании счетов-квитанций и других платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 2.1.13. настоящего Договора.

3.8. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3.9. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых Помещений размер платы по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также электроснабжению, размер которой рассчитывается для указанных граждан исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 10 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении, с указанием причин.

3.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация вправе на основании акта, составленного с участием уполномоченного представителя собственников данной парадной, или соседей, произвести доначисление платы за коммунальные услуги, а в случае неоплаты указанного доначисления в течение двух месяцев обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

3.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

3.13. Полученная экономия по энергоресурсам (вода, тепло, электроэнергия) направляется Управляющей организацией на содержание общедомового имущества многоквартирного дома, на установку и обслуживание общедомовых приборов учета энергоресурсов.

3.14. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для неоплаты собственником по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться в УК за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен собственнику для оплаты.

3.15. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (каассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.

3.16. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

3.17. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации.

#### **4. Порядок приемки работ (услуг) по Договору.**

4.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

4.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается:

- по работам (услугам), связанным с содержанием общего имущества Многоквартирного дома – календарный год;
- по работам услугам, связанным с текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома – календарный год.

4.3. В соответствии с пп. «б» п. 24 Правил содержания общего имущества к Акту прикладываются сметы и описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в МКД. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом

Утверждается Советом дома либо Председателем Совета дома.

4.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.4.1 настоящего Договора осуществляется одним из способов на выбор управляющей организации:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

4.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.4.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акте производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

4.6. В случае, если в срок, указанный в п.4.4 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

4.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.4.5. и п.4.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

4.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

4.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **5. Ответственность**

5.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и других платежей, начисленных в соответствии с условиями настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени за каждый день просрочки в размерах и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

5.2. Уплата пени не освобождает Собственника от исполнения лежащих на нем обязательств и устранения допущенных нарушений.

5.3. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, несмотря на представление Управляющей организацией собственниками помещений в Многоквартирном доме соответствующей информации.

5.5. Собственник (Пользователь) несет ответственность за нарушение правил содержания жилых помещений, требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

5.6. Управляющая организация несет ответственность за реальный ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

5.8. Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Управляющей организации на инженерных системах холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения, а также электроснабжения указана в Приложении № 5 настоящего Договора.

5.9. Управляющая организация освобождается от какой-либо ответственности по настоящему договору в части последствий следующих действий Собственника (Пользователя), если они не будут согласованы с Управляющей организацией:

- переоборудование Инженерных систем;
- установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Здания,
- установка, подключение и использование дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;
- подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

а также иных действий Собственника (Пользователя), указанных в разделе 2.5. настоящего Договора.

5.10. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения в порядке установленном действующим законодательством. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно прейскуранту, действующему на дату устранения нарушения.

5.11. В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив сумму в размере неустойки на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

5.12. Управляющая организация обязана уплатить Собственнику штраф в случае нарушения Управляющей организацией срока выдачи Собственнику или иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, платежных документов, справок установленного образца, выписок из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов на срок более 10 рабочих дней; нарушения срока рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственника в размере 1 000 рублей.

## **6. Порядок изменения и расторжения Договора**

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется:

6.1.1. По решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.1.2. В случае принятия закона, нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно прекращен:

6.2.1. По инициативе Собственника:

а) в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения (купля-продажа, мена, рента и пр.) путем уведомления Управляющей организации о факте отчуждения с приложением соответствующего документа, Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации перехода права собственности;

б) в случае смерти Собственника - со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов.

6.2.2. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если:

а) многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

в) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) (указывается необходимый размер задолженности) месяцев.

г) когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

В случае, если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

6.2.3. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем размещения объявления на информационных досках в подъездах МКД с параллельным размещением информации в сети интернет на сайте управляющей организации.

6.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.2.5. По соглашению сторон.

6.2.6. По решению суда.

6.3. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора если в соглашении не указана другая дата расторжения договора.

6.4. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе, на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее, чем одного года со дня заключения настоящего Договора.

6.5. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора. В этом случае собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора

6.6. Уведомление о расторжении Договора в адрес Управляющей организации от Собственников помещений в многоквартирном доме направляется на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

6.7. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация, одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

6.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6.9. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.10. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

### **7. Порядок уведомления управляющей компанией собственников**

7.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором (в т.ч. уведомление о приостановлении оказания коммунальных услуг) могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами на выбор:

а) путем направления Собственнику(ам) Помещений заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику(ам) Помещений сообщения в системе ГИС ЖКХ;

в) посредством направления телеграммы Собственнику(ам) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

г) путем вручения уведомления потребителю нарочно под роспись;

д) путем совершения звонка собственнику, при условии записи разговора, позволяющего достоверно установить информирование потребителя.

д) путем размещения сообщения НА ДОСКАХ ОБЪЯВЛЕНИЙ В КАЖДОМ ПОДЪЕЗДЕ МКД. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме

е) путем размещения сообщения на официальном сайте управляющей организации: <https://arsenalservice.com/arsenalnaya-d-2>

7.2. Дата, с которой Собственник(и) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

7.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

### **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до \_\_\_\_\_ г. включительно.

8.2. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Управляющая организация обязана инициировать проведение общего собрания с повесткой об утверждении нового проекта договора управления. В случае отсутствия кворума такого собрания или если решение собрания не будет реализовано путем подписания договора управления, срок действия договора управления

подлежит пролонгации на срок 3 месяца, в течение которых Управляющая организация обязана повторно инициировать проведение общего собрания с аналогичной повесткой.

## **9. Порядок изменения и расторжения договора**

9.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.3. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 6.1 настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления в случаях, перечисленных в п. 6.2.2:

9.4. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

## **10. Особые условия**

10.1. Собственник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных другому лицу, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путем принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

10.2. При этом лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению Управляющей организации, обязуется совершать с персональными данными действия в целях, определенных Управляющей организацией; соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных; обеспечивать безопасность при обработке персональных данных; соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных.

Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

10.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством, а также советом собственников дома или его представителями, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме в рамках полномочий совета собственников дома.

10.4. При не разрешении споров и разногласий, возникших при исполнении настоящего договора (в том числе в случае принудительного взыскания задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг) и при соблюдении претензионного порядка урегулирования, стороны настоящего Договора имеют право обратиться в суд.

10.5. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу уполномоченному представителю Собственников (совет дома, председателю совета дома) любую информацию по выполнению Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

10.6. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора предусмотрен для собственников помещений в многоквартирном доме в отношении спора о причинении управляющей организацией вреда собственнику (его имущества) и/или оказания жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества.

10.6.1. Претензия должна содержать следующие условия:

- требования собственника на выбор: произвести ремонт; возместить уже сделанный ремонт собственником;

- документы, обосновывающие требования собственника (акт о заливе, причинении вреда; фото- и видеоматериалы и иные документы, необходимые для всестороннего рассмотрения претензии);

- расчёт суммы претензии с приложением документов, свидетельствующих о несении расходов или причинении имущественного вреда.

10.6.2. Собственник доставляет в адрес УО претензию одним из следующих способов:

- направления по почте письма с уведомлением и описью вложения;

- вручения под расписку в офисе УО.

10.6.3. Претензия подлежит рассмотрению УО в течение 10 дней с момента ее направления.



10.6.4. Риск неполучения претензии несёт УО. При неполучении претензии, собственник имеет право обратиться в суд в течение 30 дней со дня направления претензии.

10.6.5. Досудебный (претензионный) порядок не распространяется на споры при взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги

10.7. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

10.8. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между

Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10.9. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

10.10. Договор составлен в одном экземпляре, копия которого предоставляется по запросу собственника помещений.

#### Приложения:

1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома – на 2 л.;
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 9 л.;
3. Перечень коммунальных услуг – на 1 л.;
4. Размер платы за содержание жилого помещения – на 2 л.
5. Границы эксплуатационной ответственности Исполнителя и Собственников (Пользователей) за техническое состояние инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри помещений – на 4 л.
6. Реестр подписей собственников помещений в Договоре управления многоквартирным домом - на \_\_\_ л.

#### 10. Подписи Сторон:

##### **ООО «Парус»**

Адрес: 188662, Ленинградская область,  
Всеволожский район, гор. Мурино,  
Ул. Шувалова, д. 8, пом. 16Н  
ИНН 4703116736, КПП 470301001  
р/с 40702810255000048592 в Северо-Западном  
Банке ПАО Сбербанк,  
к/с 30101810500000000653  
БИК 044030653  
Тел: 317-00-88

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2 проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

##### **Собственник:**

\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

подпись: \_\_\_\_\_

##### **Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Артеменко**

М.П.

**Описание  
состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме:**

1.	Адрес многоквартирного дома	Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	Индивидуальный
4.	Год постройки	2014
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	-
6.	Степень фактического износа	-
7.	Год последнего капитального ремонта	не выполнялся
8.	Количество этажей	18
9.	Наличие подвала	да
10.	Наличие мансарды	нет
11.	Наличие мезонина	нет
12.	Количество квартир	497
13.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	1
14.	Строительный объем	м <sup>3</sup>
15.	Площадь:	
16.	а) жилых помещений (общая площадь квартир, включая площадь балконов и лоджий)	21 915.70 м <sup>3</sup>
17.	б) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	
18.	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	42.70 м <sup>2</sup>
19.	Количество лестниц	шт.
20.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные коридоры, лестничные площадки)	м <sup>2</sup>
21.	Уборочная площадь общих коридоров	м <sup>2</sup>
22.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	м <sup>2</sup>
23.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	м <sup>2</sup>
24.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

<b>Наименование конструктивных элементов</b>	<b>Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)</b>	<b>Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома</b>
1. Фундамент	Сваи, монолитные железобетонные ростверки , фундаментная плита	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные и внутренние – несущие монолитные стены и пилоны. Ограждающие кирпичные стены с утеплением и облицовочным лицевым кирпичом толщиной 580 мм.	
3. Перегородки	Кирпичные и пазогребневые (фибрленобетон)	
4. Перекрытия	Монолитный железобетон	
чердачные		
междуэтажные	Монолитный железобетон	
подвальные	Монолитный железобетон	
5. Крыша	Рулонная наплавленная	
6. Полы	Плитка, ламинат по стяжкам	
7. Проемы		
окна	ПВХ	

двери	Квартирные- металлические утепленные, межкомнатные- деревянные	
8. Отделка		
внутренняя	Жилая часть – обои, в с/у плитка, МОП – текстурная окраска шагреня по штукатурке	
наружная	Декоративная штукатурка по утеплителю МВП, облицовка цоколя камнем меликонполаром	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Акриловые	
электроплиты	-	
телефонные сети и оборудование	есть	
сети проводного радиовещания	есть	
сигнализация	есть	
мусоропровод	нет	
лифт	Пассажирский -1000 кг (2шт), пассажирский -450 кг (2 шт) , в пом. ДДУ лифт г/п 100 кг (малый грузовой)	
вентиляция	В жилой части комплекса предусмотрена приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением, приточно-вытяжная с механическим и естественным побуждением .	
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг.		
электроснабжение	есть	
холодное водоснабжение	есть	
горячее водоснабжение	есть	
водоотведение	есть	
газоснабжение	нет	
отопление (от внешних котельных)	есть	
Отопление (от домовой котельной) печи	нет	
калориферы	нет	
АГВ	нет	
система АППЗ	есть	
11. Крыльца	Монолитный ж/б, облицовка снаружи камнем «Меликонполар», изнутри керамогранитом	

**Управляющая организация  
Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

\_\_\_\_\_

УТВЕРЖДЕН  
 решением общего собрания  
 собственников помещений  
 многоквартирного дома  
 от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года № \_\_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**

работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (МКД) расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2 Настоящий перечень работ и услуг сформирован с учетом степени благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, а также технического состояния общего имущества в многоквартирном доме.

№ п/п	Виды работ и услуг, содержанию и ремонту общего имущества
1.	<b>Содержание общего имущества многоквартирного дома, в т.ч.:</b>
1.1.	Уборка мест общего пользования
	<p><b>В перечень работ по уборке лестничных клеток и мест общего пользования, относящихся к нежилым помещениям, входят следующие виды работ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки – 5 раз в неделю.</li> <li>- подметание лестниц (запасной выход) - 2 раза в месяц (по графику).</li> <li>- влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств (при обеспечении доступа), - 2 раза в месяц (по графику).</li> <li>- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц.</li> <li>- обметание пыли с потолков всех помещений общего пользования, влажная протирка стен и плафонов лестничных клеток запасного выхода - 2 раза в год</li> <li>- мытье холлов и лестничных площадок первых этажей – 5 раз в неделю.</li> <li>- мытье лестничных площадок, полов перед лифтами и межквартирных коридоров (при обеспечении доступа) со 2-го по 18этажи - 2 раза в месяц (по графику).</li> <li>- мытье пола кабины лифта – 5 раз в неделю.</li> <li>- мытье входных и межэтажных дверей, стен - 2 раза в год.</li> <li>- уборка подвальных помещений - 1 раз в год.</li> <li>- уборка мест общего пользования (лоджии, приямки) – 5 раз в неделю.</li> <li>- влажная протирка подоконников и отопительных приборов – 2 раза в месяц.</li> <li>- мытье окон – 1 раз в год.</li> <li>- уборка крыши – 2 раза в год.</li> </ul>
1.2.	Содержание придомовой территории (земельного участка)
	<p><b>В перечень работ по уборке внутри дворовых проездов, детских площадок и придомовой территории входят следующие виды работ:</b></p> <p><b>Содержание в зимний период: с 01 ноября по 31 марта:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в день.</li> <li>- сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде - начало работ не позднее 2-х часов после начала снегопада.</li> <li>- подметание снега внутри дворовых проездов и тротуаров (механизированная) – по необходимости.</li> <li>- удаление наледи - при образовании.</li> <li>- посыпка территории противогололедными материалами - по мере;</li> <li>- очистка территории под скребок – не менее 1 раза в сезон.</li> <li>- перекидывание снега и скола после механизированной уборки – по необходимости.</li> <li>- уборка мусора с газонов и детских площадок – 6 раз в неделю.</li> <li>- очистка урн от мусора – 6 раз в неделю.</li> <li>- сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек - по мере образования.</li> <li>- содержание контейнерной площадки</li> </ul> <p><b>Содержание в летний период: с 01 апреля по 31 октября:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- подметание территории, внутридворовых проездов и тротуаров в летний период – 6 раз в неделю.</li> <li>- уборка детских площадок – 6 раз в неделю.</li> <li>- уборка газонов – 6 раз в неделю.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выкашивание газонов – 4 раза в сезон.</li> <li>- уборка скошенной травы – 4 раза в сезон.</li> <li>- очистка газонов от опавшей листвы – по необходимости.</li> <li>- окапывание кустарников – 1 раз в год.</li> <li>- очистка урн – 6 раз в неделю.</li> <li>- мытье урн - 1 раз в месяц.</li> <li>- полив газонов - по мере необходимости.</li> <li>- очистка территории от песка после зимней посыпки – 1 раз в год.</li> <li>- содержание контейнерной площадки</li> </ul>
1.3.	<p>Техническое обслуживание лифтов</p> <p><b>Услуги, работы по содержанию и техническому обслуживанию лифтов включают в себя:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение технической исправности лифтов путём выполнения регламентных работ в соответствии с Правилами и нормативно-технической документацией, в том числе завода-изготовителя;</li> <li>- принятие мер по сокращению внеплановых простоев лифтов, вызванных эксплуатационными отказами;</li> <li>- обеспечение сохранности технической документации на лифтовое оборудование, своевременно производить записи в паспортах лифтов о замене основных узлов и деталей, изменениях в электрических схемах;</li> <li>- участие в комиссиях при возникновении инцидентов, аварийных случаев, умышленной порчи, хищении лифтового оборудования и составлении актов;</li> <li>- смазка, чистка, наладка и регулировка деталей, узлов и агрегатов лифтового оборудования;</li> <li>- периодическое техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах;</li> <li>- проведение измерений полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах;</li> <li>- страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования;</li> <li>- аварийно-диспетчерское обслуживание.</li> </ul> <p>Работы осуществляются специализированной организацией, имеющей допуски на работу с имеющимся типом оборудования.</p>
1.4	<p>Обслуживание общедомовых приборов учета ХВС, ГВС, эл-ва)</p> <p><b>Услуги, работы по эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов включают в себя:</b></p> <p><b>а) прибор учёта электрической энергии</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- работы по проверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета;</li> <li>- ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации.</li> </ul> <p><b>б) прибор учёта тепловой энергии (горячей воды)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию общедомового прибора учёта тепловой энергии (горячей воды) осуществляются специализированной организацией.</li> <li>- контроль технического состояния работоспособности оборудования;</li> <li>- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;</li> <li>- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков.</li> <li>- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (подсчетчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;</li> <li>- подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.</li> </ul> <p><b>в) прибор учёта холодной воды</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);</li> <li>- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;</li> <li>- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков.</li> <li>- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (подсчетчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла,</li> </ul>

	очистка фильтрующих устройств; - ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации
1.5	Содержание и ремонт АППЗ (в том числе система дымоудаления, эвакуации и пожарный водопровод)
	<b>Услуги, работы по содержанию и техническому обслуживанию АППЗ включают в себя:</b> - Обследование оборудования и механизмов – ежемесячно. - Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации – по мере необходимости - ежегодное освидетельствование противопожарной системы (выполняется специализированной организацией); организацией); - техническое (профилактическое) обслуживание противопожарной системы, в частности: перекачка пожарных рукавов (выполняется специализированной организацией); - испытание лестниц и ограждений кровли
1.6	Содержание и ремонт ПЗУ
	<b>Услуги, работы по содержанию и техническому обслуживанию ПЗУ включают в себя:</b> - Осмотр и обследование оборудования и механизмов – ежемесячно. - Устранение неисправностей (поломок), возникших в процессе эксплуатации – по мере необходимости.
1.7	Видеонаблюдение
	<b>Услуги, работы по содержанию и техническому обслуживанию системы видеонаблюдения включают в себя:</b> - контроль технического состояния и работоспособности оборудования (профосмотр); - проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации; - текущий ремонт видеокамер, серверов, источников питания.
1.8	Содержание прочего общего имущества в многоквартирном доме (систем, несущих и ненесущих конструкций)
	<b>Услуги, работы по содержанию общего имущества включают в себя:</b> - <b>техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и инженерных сетей общего пользования дома:</b> <b>а) центральное отопление:</b> - консервация и расконсервация систем центрального отопления; - регулировка кранов, вентилях и задвижек в технических помещениях и элеваторных узлах; - регулировка и набивка сальников; - уплотнение сгонов, их ремонт и замена (при необходимости); - очистка от накипи запорной арматуры; - испытание систем центрального отопления; - отключение радиаторов при их течи; - очистка грязевиков воздухосборников, вантузов; - промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; - слив воды и наполнение водой системы отопления; - ликвидация воздушных пробок; - выполнение сварочных работ при ремонте или замене участка трубопровода до 1м; - ремонт аварийно-поврежденной запорной арматуры; - отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности. - утепление трубопроводов в технических помещениях. <b>б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:</b> - смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов; - уплотнение сгонов их ремонт и замена (при необходимости); - регулировка смывных бачков в технических помещениях; - промывка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; - проверка исправности канализационной вытяжки (при необходимости);

1.9.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- прочистка канализационных стояков (при засоре);</li> <li>- устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях и элеваторных узлах (при необходимости);</li> <li>- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;</li> <li>- откачка воды из подвалов при ликвидации аварий;</li> <li>- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков.</li> </ul> <p><b>в) техническое обслуживание электрооборудования:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- прочистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах;</li> <li>- проверка заземления электрооборудования;</li> <li>- проверка сопротивления изоляции (выполняется спец. лабораторией);</li> <li>- замена перегоревших лампочек;</li> <li>- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;</li> <li>- снятие показаний групповых электросчетчиков;</li> <li>- проверка заземления оборудования;</li> <li>- замена неисправных участков электрической сети (при необходимости);</li> <li>- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах (при выходе из строя);</li> <li>- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;</li> <li>- замена плавких вставок в электрощитах (при необходимости).</li> </ul> <p><b>г) техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:</b></p> <p>1. стены и фасады:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки) представляющих опасность;</li> <li>- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;</li> <li>- проведение испытаний ограждений кровли;</li> </ul> <p>2. крыши и водосточные системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уборка мусора и грязи с кровли;</li> <li>- удаление снега и наледи с кровель;</li> <li>- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;</li> <li>- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;</li> <li>- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;</li> <li>- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;</li> <li>- закрытие слуховых окон, люков и входов на тех. этажах и в подвалах;</li> <li>- укрепление рядовых звеньев, водопроводных воронок, колен;</li> <li>- промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;</li> <li>- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;</li> <li>- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций.</li> </ul> <p>3. оконные и дверные заполнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях;</li> <li>- укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;</li> <li>- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;</li> <li>- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;</li> <li>- укрепление оконных и дверных проемов.</li> </ul> <p><b>д) работы по дезинфекции и дератизации:</b></p> <p>Согласно санитарных правил СП 3.5.3.664-96 в зданиях и помещениях, являющихся местами проживания людей, осуществляются следующие дератизационные мероприятия по защите от грызунов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ежемесячное проведение обследований подвалов домов с определением степени заселенности грызунами, видового состава и периодичности появления;</li> <li>- проведение внепланового обследования по заявкам населения;</li> <li>- размещение отравленной приманки для истребления грызунов;</li> <li>- сбор и уничтожение остатков пришедшей в негодность приманки;</li> <li>- сбор и уничтожение трупов павших грызунов в течении недели после обработки;</li> <li>- проведение истребительной дезинсекции по уничтожению насекомых согласно заявок населения.</li> </ul>
------	---

1.10	Озеленение придомовой территории*
2.	<b>Услуги по управлению (в том числе услуги диспетчерской и паспортное обслуживание)</b>
	<p><b>Услуги, работы по управлению МКД включают в себя:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия Договора с последующей передачей документов.</li> <li>- Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях в течение срока действия Договора с последующей передачей информации.</li> <li>- Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.:</li> <li>- определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;</li> <li>- заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;</li> <li>- получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД;</li> <li>- взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом в порядке, определяемом Управляющей организацией.</li> <li>- Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями;</li> <li>- Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиНом.</li> <li>- Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета.</li> <li>- Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета.</li> <li>- Ввод приборов учета в эксплуатацию.</li> <li>- Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров.</li> <li>- Начисление платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, проведение текущей сверки расчетов, печать платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства ежемесячно, до 15 числа оплачиваемого месяца.</li> <li>- Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам.</li> <li>- Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.</li> <li>- Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан, выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета, и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями в день обращения по графику приема граждан.</li> <li>- Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения.</li> <li>- Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов.</li> <li>- Подготовка и размещение на информационных досках ежемесячных отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.</li> <li>- Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников.</li> <li>- Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора в первый день обращения указанных лиц в</li> </ul>



Управляющую организацию.

- Решение вопросов пользования Общим имуществом в порядке, установленном общим собранием собственников.

- Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества в кратчайшие сроки.

- организация незамедлительной ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирных домов;

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

- Представление интересов собственников многоквартирного дома в судах, во всех государственных и общественных учреждениях и организациях-поставщиках коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления.

- Организация бухгалтерского учета хозяйственно-финансовой деятельности управляющей организации и контроль над экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов, сохранность собственности МКД.

- Формирование в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете учетную политику, исходя из особенностей управляющей компании, для обеспечения его финансовой устойчивости.

- Учет имущественных обязательств и хозяйственных операций, поступающих основных средств, товарно-материальных ценностей и денежных средств;

- учет издержек производства и обращения, исполнение смет расходов, выполнение работ (услуг), результатов хозяйственно-финансовой деятельности предприятия;

- Учет финансовых, расчетных и кредитных операций;

- Организация и ведение кадрового учета, соблюдение штатной дисциплины;

- Формирование и своевременное предоставление полной и достоверной бухгалтерской информации о деятельности управляющей компании и его имущественном положении для подготовки ежегодных отчетов по раскрытию информации на сайтах «Реформа ЖКХ», «ГИС ЖКХ», официальном интернет-сайте управляющей компании;

- Обеспечение бухгалтерской отчетности, статистической отчетности, оперативных сводных отчетов, отчет во внебюджетные фонды и их своевременная сдача в установленные сроки.

- Организация работы с собственниками-должниками за жилищно-коммунальные услуги. При этом судебные расходы, связанные с подачей заявлений в суд и представлением интересов Управляющей организации в суде в состав платы за услуги по управлению, не входят и подлежат взысканию с должников в пользу управляющей организации.

- Ежегодный отчет перед собственниками об исполнении Договора управления в соответствии с основными условиями данного Договора.

- Раскрытие информации об управлении многоквартирным домом на соответствующих интернет-сайтах.

- услуги по оформлению документов на регистрацию и снятие с регистрационного учёта граждан согласно установленному порядку, оформлению и выдаче выписок из домовой книги, справок о составе семьи и иных справок установленной формы, оформление и выдача которых в соответствии с действующим законодательством РФ возложено на управляющие организации, оформлению документов на выдачу паспорта гражданину по достижении 14 лет, при утрате паспорта, в связи с переменной фамилии, имени, отчества, либо принятием гражданства Российской Федерации

-услуги РЦ

#### **Диспетчеризация**

- Организация работы аварийно-диспетчерской службы в т.ч.:

- прием гарантийных заявок, их проверка и передача в гарантийный отдел Застройщика;

- прием письменных и устных заявок жителей по вопросам выполнения работ, оказания услуг, связанных с содержанием и ремонтом общедомового имущества, оказания платных услуг. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах многоквартирных домов и кабинах лифтов, или других возможных средств связи;

- повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;

- выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем;

	- принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения;
<b>3.</b>	<b>Текущий ремонт общего имущества</b>
	<p>Текущий ремонт осуществляется на основании утвержденного общим собранием годового плана работ по текущему ремонту общего имущества. Работы непредвиденного характера (аварийные работы), необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть выполняются без соответствующего решения общего собрания. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанные с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих.</p> <p>Работы аварийного характера осуществляются на основе территориальных сметных норм и территориальных единичных расценок.</p> <p>Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.</p> <p><b>В перечень работ по ремонту жилья входят следующие виды работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома:</b></p> <p>По содержанию фундаментов</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы.</li> </ul> <p>Стены и фасады</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- герметизация стыков со стороны лестничных площадок;</li> </ul> <p>Крыши</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- устранение неисправностей рулонного покрытия кровли (устранение течи). Замена повреждённого покрытия вентканалов.</li> </ul> <p>Оконные и дверные заполнения</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- смена и заполнение отдельных элементов и заполнений;</li> </ul> <p>Лестницы, балконы, козырьки над входами в подъезды</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- замена или восстановление отдельных участков и элементов металлических ограждений лестниц и мелкий ремонт балконов и козырьков.</li> </ul> <p>Внутренняя отделка</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.</li> </ul> <p>Центральное отопление</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы отопления.</li> </ul> <p>Водопровод и канализация</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей систем канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.</li> </ul> <p>Электроснабжение и электрические устройства</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</li> </ul> <p>Вентиляция</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.</li> </ul> <p>Указанный перечень не является полным и утверждается собранием собственников.</p> <p>К системам (центральное отопление, водопровод и канализация) относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке в пределах границ эксплуатационной ответственности.</p>
<b>4.</b>	Помывка фасадного остекления*

	-сезонная помывка внешней стороны фасадного (балконного) остекления – 1 раз в год в течение 2 квартала
5.	Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества

\*при условии принятия собственниками помещений соответствующего решения

**Управляющая организация**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

**Перечень**  
коммунальных услуг, предоставляемых по Договору

№ п/п	Виды коммунальных услуг
1.	Холодное водоснабжение
2.	Горячее водоснабжение
3.	Водоотведение
4.	Электроснабжение
5.	Отопление

Предоставление коммунальных услуг осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему Законодательству и может быть изменен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

**Управляющая организация**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

**Размер платы  
 за содержание общего имущества**

№ п/п	Наименование работ и услуг:	Ед.изм.	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб. в месяц)
<b>1</b>	<b><sup>1</sup>Содержание общего имущества многоквартирного дома, в т.ч.:</b>	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.1. Содержание помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (уборка мест общего пользования)	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.2. Содержание придомовой территории (земельного участка)	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.3. Техническое обслуживание лифтов	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.5. Обслуживание ТП (общедомовые приборы учета ХВС, ГВС, эл-ва	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.6. Содержание и ремонт АППЗ (в том числе система дымоудаления, эвакуации и пожарный водопровод)	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.7. Содержание и ремонт ПЗУ	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.8. Видеонаблюдение	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.9. Содержание прочего общего имущества в многоквартирном доме (систем, несущих и ненесущих конструкций) <sup>2</sup>	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.10 Обслуживание ИТП	за 1 кв.м. общей площади помещения	
	1.11. Озеленение придомовой территории	за 1 кв.м. общей площади помещения	
<b>2.</b>	<b>Услуги по управлению</b>	за 1 кв.м. общей площади помещения	
<b>3.</b>	<b>Текущий ремонт жилья</b>	за 1 кв.м. общей площади помещения	
<b>4.</b>	<b>Помывка фасадного остекления</b>	за 1 помещение	
<b>5.</b>	<b>Коммунальные услуги на содержание общего имущества</b>		В соответствии с тарифами, установленными Правительством ЛО
	<b>Итого плата за содержание и ремонт помещения:</b>		

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определен в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.

<sup>1</sup> Без учета работ и услуг, указанных в пунктах 1.1 - 1.11 настоящего Перечня.

\*при условии принятия собственниками помещений соответствующего решения.

**Управляющая организация**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления

**Акт эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем, касающихся жилых помещений в многоквартирном доме.**

Собственник обязан производить за свой счет текущий ремонт Помещения: побелку и окраску стен, потолков, дверей, окраску полов, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замену оконных и дверных блоков, а также ремонт внутриквартирной электропроводки и иные виды работ.

Собственник вправе производить за свой счет замену санитарно-технического и другого оборудования на иное оборудование. В случае если характеристики указанного оборудования отличаются от характеристик оборудования, предусмотренного проектом, замена производится только после согласования с Управляющей организацией.

Собственникам помещений в жилом доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения и находящееся за пределами или внутри помещения.

В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

**Граница ответственности по электроснабжению:**

*С одной стороны:*

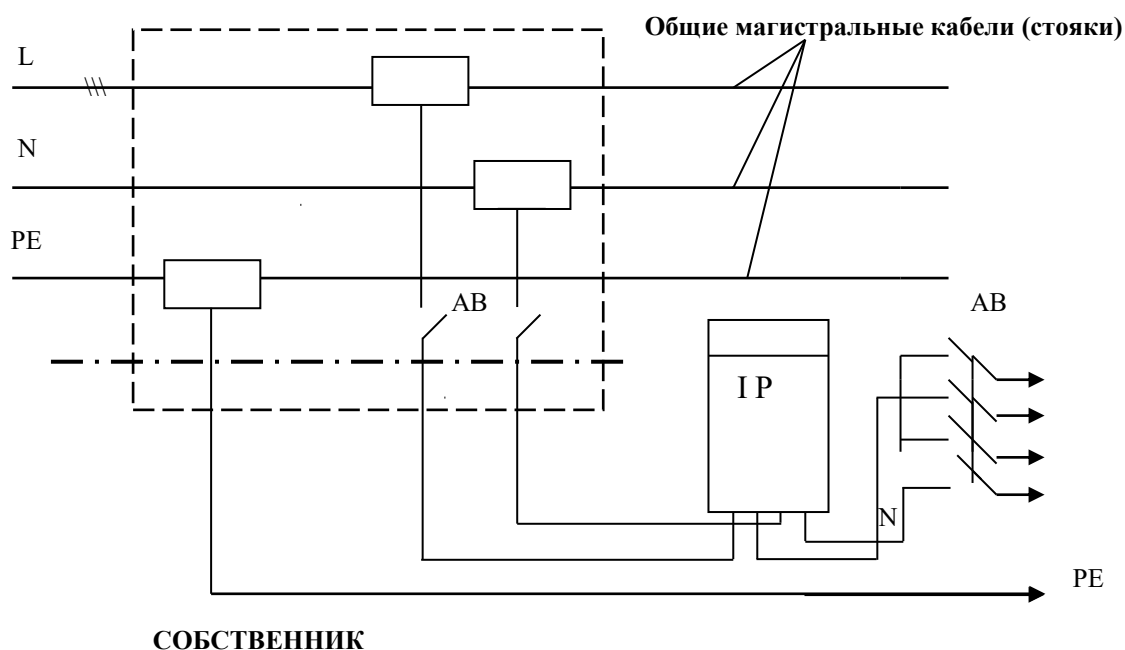
Являются точки подключения фазных (L) и нулевого (N) проводов к отходящим контактам автоматического выключателя нагрузки в этажном электрическом щите и точка подключения заземляющего (PE) провода к клеммнику заземляющих проводов в этажном щите.

Отходящие от точек подключения в Квартиру кабельные линии, электрооборудование и электрическая разводка внутри Квартиры обслуживается Собственником.

*С другой стороны:*

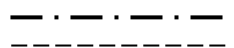
Кабели электроснабжения 0,4кВ, Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, этажные электрощиты, обслуживает Управляющая компания.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**



**СОБСТВЕННИК**

Граница эксплуатационной ответственности  
Граница этажного электрического щита



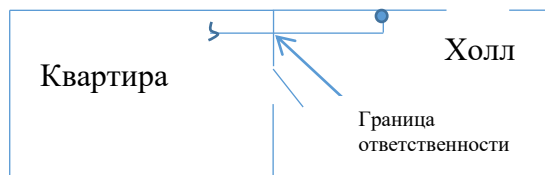
### Граница ответственности по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):

Точка присоединения подводящего кабеля Квартиры к лестничному коммутатору на этаже.

Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

### Граница ответственности по системе АППЗ:

Точка ввода подводящего кабеля в Квартиру через стену разделяющую холл и Квартиру. Общедомовую систему АППЗ обслуживает Управляющая компания, остальное - Собственник.



### Граница ответственности по системе отопления:

*С одной стороны:*

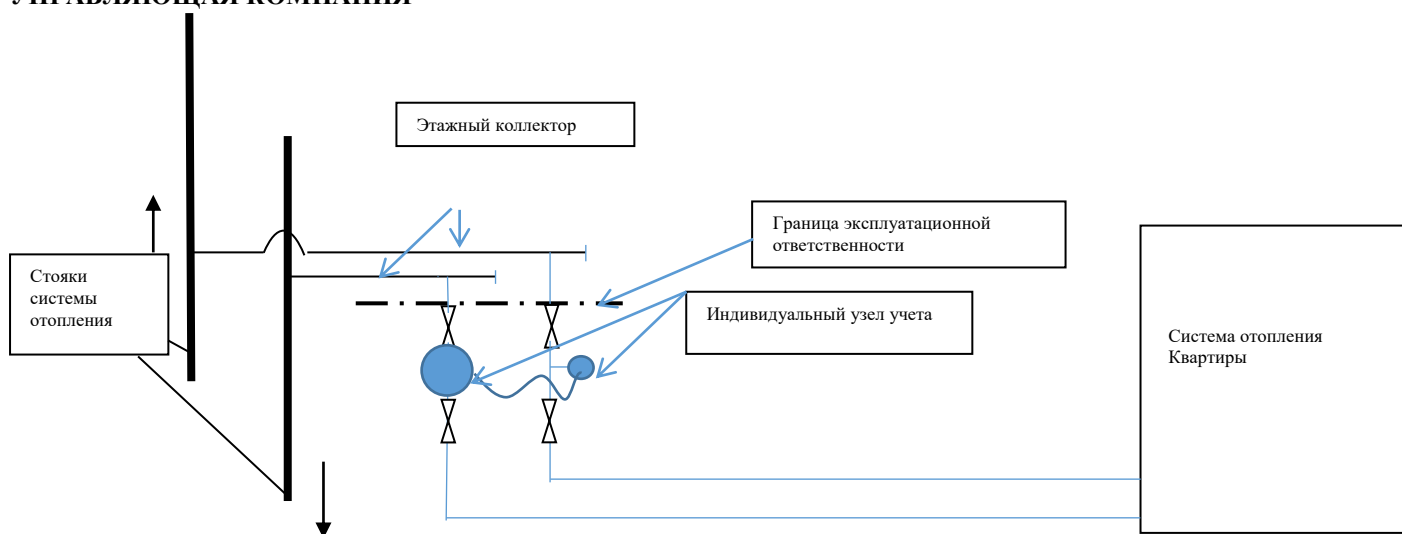
Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами этажного коллектора, идущими к помещению собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления Квартиры, Квартирный прибор учета тепловой энергии обслуживает Собственник.

*С другой стороны:*

Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления, этажные коллекторы до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.

### **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**



### **СОБСТВЕННИК**

### Граница ответственности по канализации:

*С одной стороны:*

Является точка присоединения отводящей трубы канализации Квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

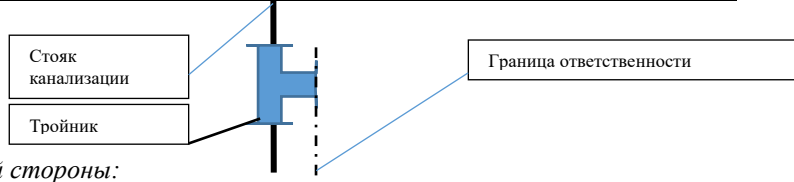
*С другой стороны:*

Магистральные канализационные трубопроводы, тройники транзитных канализационных стояков и сами стояки до границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по канализированию обслуживает Управляющая компания.

### **УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

### **СОБСТВЕННИК**

**Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению:**



*С одной стороны:*

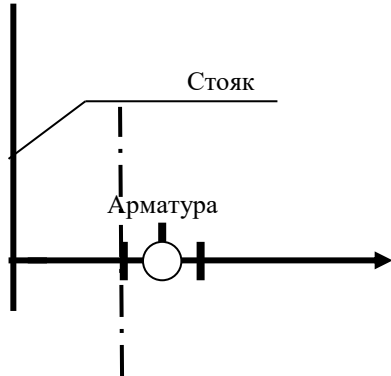
Является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания. Всю водопроводную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

*С другой стороны:*

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.

По ГВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ      СОБСТВЕННИК**



Граница эксплуатационной ответственности

**Граница ответственности по системе вентиляции:**

Границей эксплуатационной ответственности являются внутренняя поверхность стен в кухне и санузле в местах вывода вентиляции в квартиру.

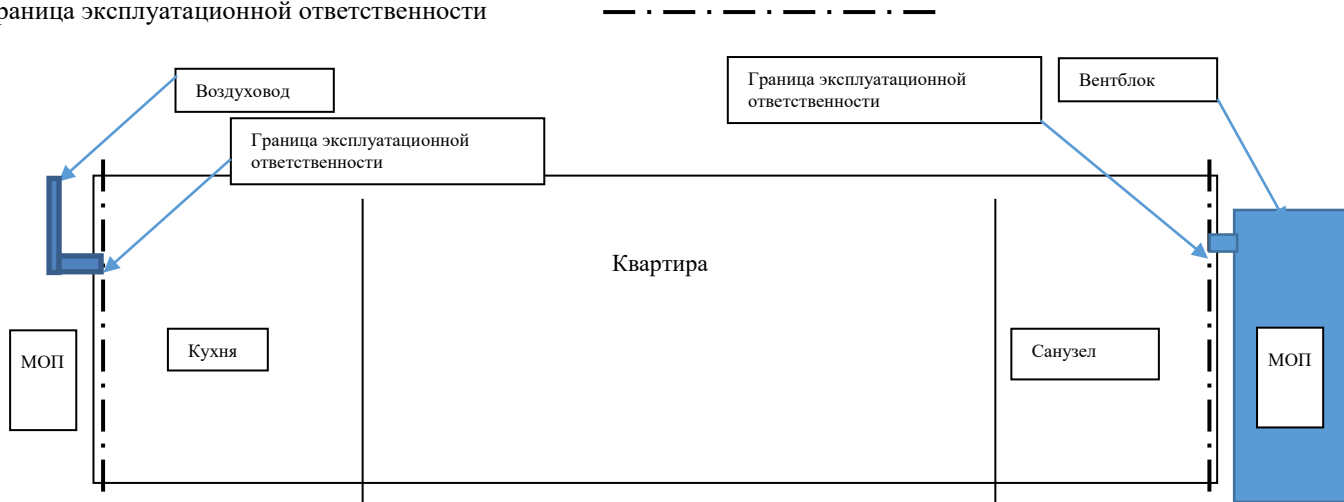
*С одной стороны:*

Все вентиляционное оборудование в границах квартиры обслуживает Собственник.

*С другой стороны:*

Оборудование и коммуникации по другую сторону от стены, разделяющей Квартиру и МОП, общие магистральные коммуникации обслуживает Управляющая компания.

Граница эксплуатационной ответственности



**Управляющая организация  
Генеральный директор**

**А.В. Артеменко**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2, проставившие подписи в Реестре подписей собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления



**АКТ эксплуатационной ответственности  
в отношении инженерных систем, касающихся нежилых помещений в многоквартирном доме.**

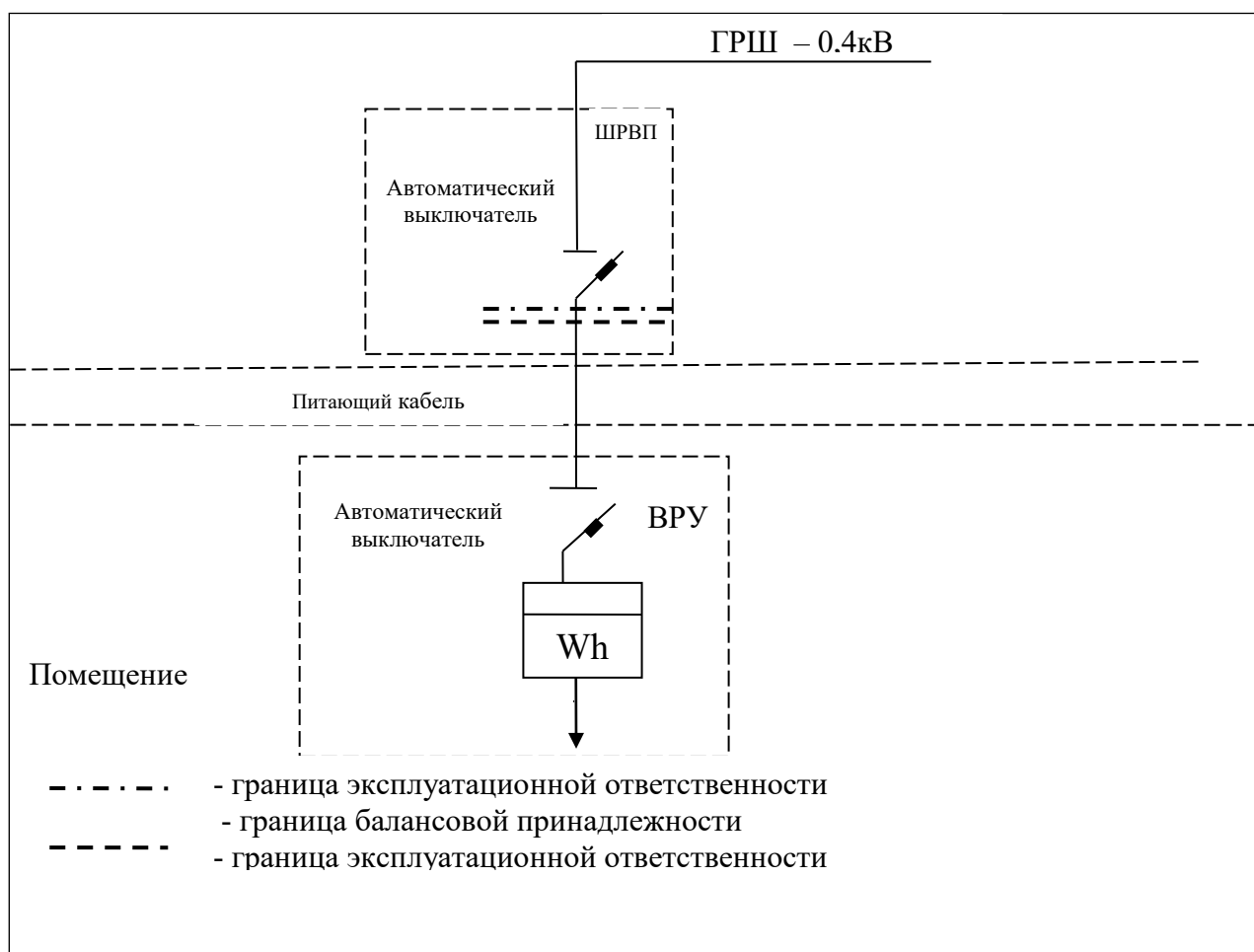
**1. Граница ответственности по системе энергоснабжения:**

*С одной стороны:*

Являются точки подключения фазных (L) проводов к коммутационной аппаратуре в электрощите ГШРВП в электрощитовой (нижние клеммы автоматического выключателя) и точки крепления заземляющего (PE) и нулевого (N) проводов к соответствующим клеммникам ГШРВП. Питающий кабель 0,4кВ, отходящие от точек подключения провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри помещения (автоматы, электрощиты, розетки, выключатели и пр.) обслуживается Собственником.

*С другой стороны:*

Кабели электроснабжения 0,4кВ, Оборудование ГШРВП, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения обслуживает Управляющая компания.



**Особые условия:**

1. Управляющая компания и Собственник обязуются эксплуатировать находящиеся в их ведении оборудование в соответствии с «Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ», ПТЭЭП и «Правилами по охране труда при эксплуатации электроустановок 2013г.», «Правилами пользования электрической и тепловой энергией», руководящими указаниями Ростехнадзора.
2. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании Собственника, последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.
3. За отказы и аварии на оборудовании, находящемся на балансе Собственника, а также за повреждение оборудования Управляющей компании, вызванное неправильными действиями персонала Собственника или повреждения оборудования Собственника, ответственность несет Собственник и учитывает эти случаи.
4. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования Управляющей компании и работ по подключению новых потребителей Управляющая компания за 3 дня предупреждает Собственника о предстоящем отключении для

согласования с ним точной даты (дня и часа) перерыва в энергоснабжении. Если в пятидневный срок после получения предупреждения Собственник не согласует время перерыва в электроснабжении, Управляющая компания вправе самостоятельно установить время без дополнительного предупреждения Собственника. Для производства плановых работ по ремонту оборудования Управляющей компании, Собственник предоставляет возможность отключить свое оборудование 2 раза в год в дневное время рабочего дня, продолжительностью 8 часов каждое отключение.

5. В аварийных случаях отключение Собственника производится без предупреждения.

6. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании Собственника, Управляющая компания выполняет отключения по предварительно поданной за 3 суток заявке Собственника.

7. Для ведения оперативных переговоров Собственник ежегодно составляет списки оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по ТБ, места их нахождения и номеров телефонов. Списки подписываются руководителем Собственника и передаются Управляющей компании.

## **2. Граница ответственности по системе холодного водоснабжения:**

*С одной стороны:*

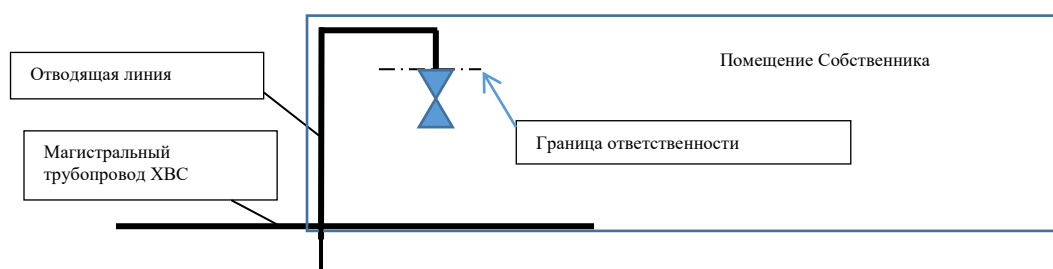
Является точка присоединения расположенной в помещении Собственника запорной арматуры к отводящей линии магистрали водоснабжения. Магистральный водопровод, отводящую линию обслуживает Управляющая компания. Первое расположенное от магистрали соединение и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

*С другой стороны:*

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**СОБСТВЕННИК**



## **3. Граница ответственности по системе водоотведения:**

*С одной стороны:*

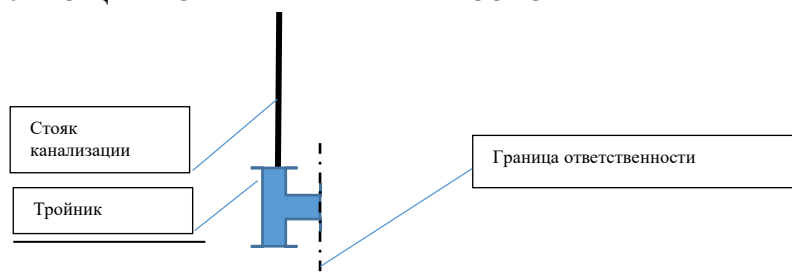
Является точка присоединения отводящей трубы канализации нежилого помещения к тройнику магистрали домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Собственник.

*С другой стороны:*

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по канализированию. Магистральные канализационные трубопроводы, тройники канализационных магистралей обслуживает Управляющая компания.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**СОБСТВЕННИК**



## **4. Граница ответственности по системе отопления:**

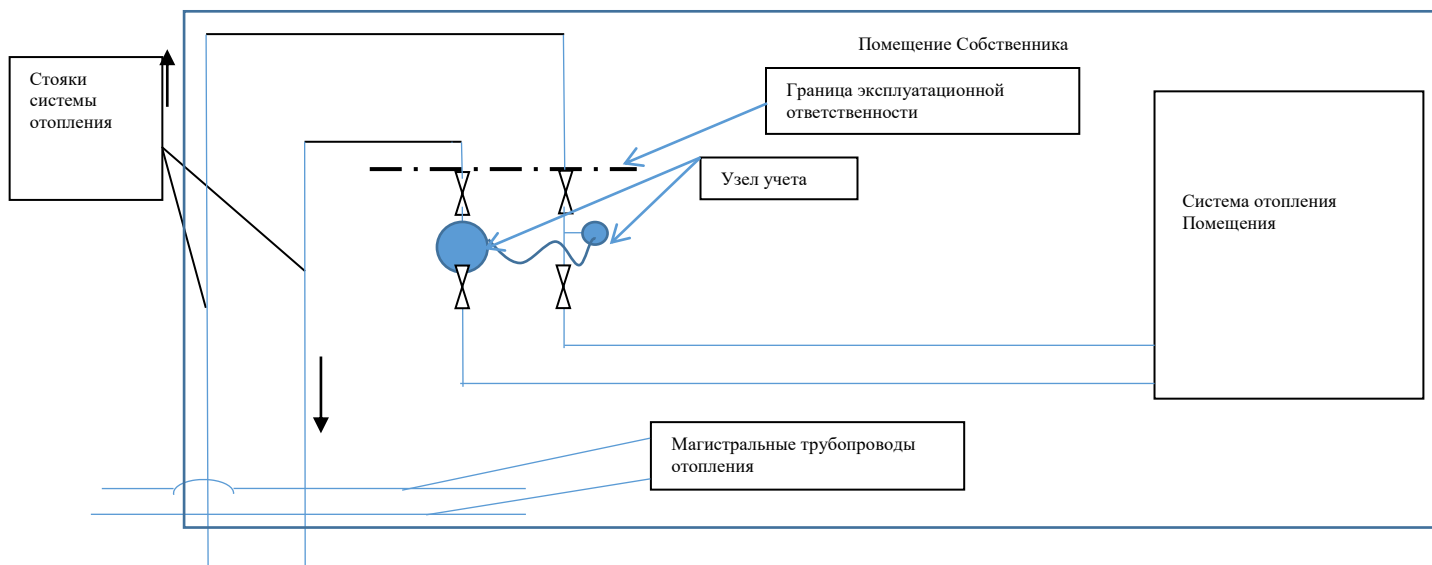
*С одной стороны:*

Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами стояков отопления, идущим к помещению Собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления, индивидуальный прибор учета тепловой энергии помещения обслуживает Собственник.

*С другой стороны:*

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между эксплуатирующей ИТП организацией и Управляющей компанией по договору эксплуатации. Оборудование ИТП, коллекторы отопления, запорная арматура до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



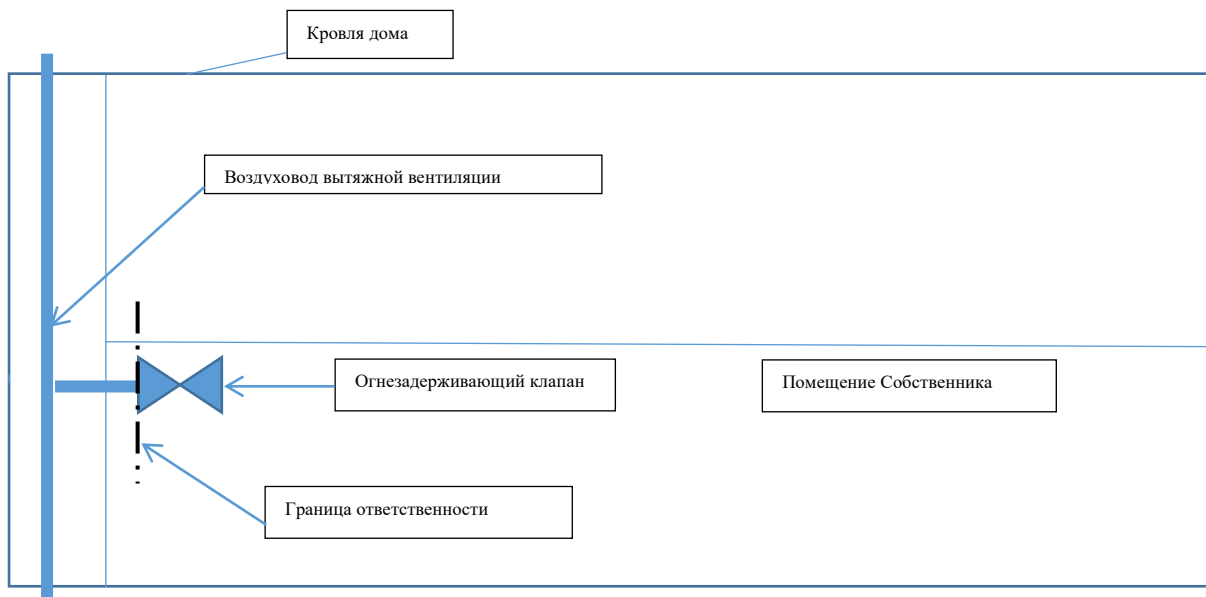
#### **4. Граница ответственности по системе вентиляции:**

*С одной стороны:*

Являются точки соединения огнезадерживающего клапана с подводящим воздуховодом, идущим к помещению Собственника.

*С другой стороны:*

Воздуховод вытяжной вентиляции, проходящий от кровли до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



#### **Граница ответственности по системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):**

Точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

#### **Граница ответственности по системе радиовещания:**

Точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает Управляющая компания, остальное – Собственник.

#### **Граница ответственности по системе АППЗ:**

Система АППЗ Помещений является автономной и обслуживается Собственником самостоятельно или Управляющей компании по отдельному договору

**Управляющая организация**  
**Генеральный директор**

Собственники помещений многоквартирного дома по адресу Ленинградская обл., Всеволожский р-он, д.Новое Девяткино, ул. Арсенальная, д. 2, проставившие подписи в Реестре подписей

\_\_\_\_\_ **А.В. Артеменко**

собственников помещений, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора управления