

## Договор управления многоквартирным домом № Т-\_\_\_/\_\_\_

Ленинградская область, Лужский район, Толмачево

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Толмачёвский РЭС ТСВ»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Бондаренко Н.С., действующего на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_ (ФИО), собственник жилого (нежилого) помещения №\_\_\_ дома №\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, Толмачево, Лужского района, Ленинградской области, именуемого в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор.

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

1.1.1. Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

1) Постановлений Правительства РФ:

- «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;

- «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» от 13.08.2006 № 491;

- «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» от 14.02.2012 № 124;

- «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 № 290;

- «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15.05.2013 №416;

2) Постановления Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме.

### 2. Термины, используемые в Договоре

**2.1. Собственник** – субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

**2.2. Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом на основании Договора управления многоквартирным домом.

**2.3. Общее имущество Многоквартирного дома (далее МКД)** – общее имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, колясочные, технические этажи, чердаки, подвалы (технические подвалы), в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (включая бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

При определении состава общего имущества МКД используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества МКД, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на МКД, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

**2.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения** в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**2.5. Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**2.6. Право собственности на общее имущество собственников комнат в коммунальной квартире** - собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты.

**2.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

**2.8. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

**2.9. Коммунальные услуги** – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

**2.10. Внутридомовые инженерные системы** - являющиеся общим имуществом собственников помещений в МКД инженерные коммуникации (сети) (системы холодного и горячего водоснабжения, система газоснабжения, система водоотведения, система отопления, система электроснабжения), механическое, электрическое, санитарно-техническое и

иное оборудование, расположенное на этих сетях, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования;

**2.11. Содержание общего имущества МКД** – это комплекс работ по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности или исправности, наладке и регулировке инженерного оборудования, подготовке к сезонной эксплуатации жилого дома в целом, его элементов и систем, а также по обеспечению санитарно-гигиенических требований к помещениям. К составу услуг по содержанию общего имущества в МКД относятся работы технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества в МКД.

Содержание общего имущества МКД дома включает в себя:

- а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;
- в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов;
- е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;
- ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества;
- и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством РФ порядке перечень мероприятий;
- к) обслуживание ВДГО (внутридомового газового оборудования).

**2.12. Расходы за содержание и ремонт жилого помещения** определяются в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

**2.13. Текущий ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества МКД или отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций) ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

**2.14. Планово-предупредительный ремонт** - это текущий ремонт, при котором выполняется комплекс организационно-технических мероприятий предупредительного характера, проводимых в плановом порядке с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций и систем инженерного оборудования, а также для поддержания эксплуатационных показателей здания.

**2.15. Техническое обслуживание общего имущества МКД** - операция или комплекс операций по поддержанию работоспособности или исправности общего имущества МКД при использовании по назначению.

**2.16. Аварийно-техническое обслуживание общего имущества МКД** - комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

**2.17. Услуги по санитарному содержанию общего имущества МКД и придомовых территорий** - услуги Управляющей организации по поддержанию надлежащего санитарно-гигиенического состояния, уборке общего имущества МКД и придомовых территорий.

**2.18. Уполномоченный представитель Собственников** – Собственник помещения в МКД (председатель Совета Дома), представляющий интересы всех Собственников помещений МКД при взаимодействии с Управляющей организацией, государственными органами власти и органами местного самоуправления, избранный решением общего собрания Собственников в МКД.

В отношениях с Управляющей организацией действует от своего имени, в интересах и за счет Собственников.

При написании данного раздела использован ГОСТ Р 51929-2002 «Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения».

### 3. Предмет договора

**3.1.** Предмет настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

**3.2.** Управляющая организация по заданию Собственника помещения в многоквартирном доме, имеющего на праве собственности жилое (нежилое) помещение и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (**Приложение №1** к настоящему Договору) обязуется в течение срока, установленного разделом 9 настоящего Договора за плату, установленную разделом 5 настоящего Договора, осуществлять управление многоквартирным домом, обеспечивать предоставление услуг и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников МКД, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

**3.3.** Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками помещений МКД за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества МКД и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и правил, установленных Федеральным и (или) региональным законодательством.

**3.4.** Состав общего имущества МКД на момент заключения настоящего Договора и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан **Приложении №1**, составленном на основании

Технического паспорта на строение. При наличии землеустроительного дела придомовая территория определяется на его основании.

**3.5.** Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнями работ и услуг по содержанию и текущему ремонту (**Приложение №2** к настоящему Договору), составленными на основании нормативно-правовых актов органов местного самоуправления, региональных и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченных Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

##### **4.1. Управляющая организация обязана:**

**4.1.1.** Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

**4.1.2.** Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику.

**4.1.3.** Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги.

**4.1.4.** Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

**4.1.5.** Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые Собственнику документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью Управляющей организации.

**4.1.6.** При наличии коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета производить начисление платы за коммунальные услуги, исходя из показаний приборов учета в порядке, определенном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

При отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг утвержденных уполномоченным органом государственной власти. И с повышающими коэффициентами с 1 января 2015 г., к нормативам потребления коммунальной услуги, в случае не установки индивидуальных (квартирных) приборов учёта при наличии технической возможности их установки (Постановление Правительства РФ № 344 от 16.04.2013 г.).

**4.1.7.** При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 30-го по 31-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

**4.1.8.** Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета до 1-го числа месяца, следующего за отчетным, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверку состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях.

**4.1.9.** Снимать показания индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

##### **4.1.10. Уведомлять Собственника о:**

- сроках и порядке снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

- последствиях не допуска Собственником Управляющей организации в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении Собственника, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

**4.1.11.** Принимать в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, сообщения Собственника о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника.

**4.1.12.** Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

**4.1.13.** При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

**4.1.14.** Информировать Собственника в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

**4.1.15.** Информировать Собственника о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

**4.1.16.** Размещать все информационные сообщения для Собственников в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома.

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

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

**4.1.18.** Предоставить Собственнику (путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на досках объявлений, расположенных в помещении Управляющей организации в месте, доступном для всех Собственников) следующую информацию:

- сведения об Управляющей организации – наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;
- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;
- информацию о праве Собственника обратиться за установкой приборов учета в организацию коммунального комплекса, которая в соответствии с Федеральным законом №261-ФЗ от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;
- информации о бесплатной услуге Управляющей организации – вводу в эксплуатацию индивидуальных приборов учёта (Постановление Правительства РФ от 19.09.2013 № 824);
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации;

**4.1.19.** Предоставлять Собственнику в течение 5 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

**4.1.20.** Не создавать препятствий Собственнику в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом.

**4.1.21.** Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального общего (квартирного) прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее 5 рабочих дней, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию. Ввод прибора учёта в эксплуатацию является бесплатной услугой.

**4.1.22.** В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также их периодичность содержится в **Приложении №2** к настоящему договору. Настоящий перечень составлен в соответствии с требованиями:

- Постановления Правительства РФ «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» от 13.08.2006 № 491;
- Постановления Правительства РФ «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 № 290;
- Постановления Госстроя РФ «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170.

- Приказа Госкомархитектуры при Госстрое СССР «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» от 23.11.1988 №312 (ВСН 58-88 (р)).

Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений, содержание лестничных клеток и придомовой территории, обслуживание ВДГО, вывоз мусора, устанавливается на ежегодном годовом собрании собственников помещений на основании предоставленного расчета тарифа управляющей организацией, если собственниками не принято решение об установлении тарифа на текущий год и/или отсутствовал кворум при проведении общего собрания собственников, управляющая организация вправе установить размер платы за содержание и текущий ремонт помещений, утвержденный региональным органом исполнительной власти и/или органом местного самоуправления (**Приложение №3**) и является основанием для расчёта общей стоимости Договора.

**4.1.23.** Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги собственным и/или привлеченным либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие свидетельство саморегулируемой организации о допуске к определенному виду (видам) работ (при необходимости). При привлечении

подрядных организаций Управляющая организация берёт на себя обязательство по обеспечению качества выполняемых подрядчиками работ и услуг.

**4.1.24.** Обеспечивать выполнение текущего ремонта общего имущества МКД с учетом Перечня... (Приложение №2) и соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в МКД.

**4.1.25.** Обеспечивать выполнение текущего ремонта общего имущества МКД на основании соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в МКД, проведенных в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

**4.1.26.** На основании акта осмотра общего имущества МКД, проведенного сотрудниками Управляющей организации, Государственной жилищной инспекции или специализированной организацией по заданию Собственника, устанавливающего необходимость проведения текущего ремонта общего имущества, уведомить Собственников о видах работ, их стоимости и сроках выполнения в целях принятия Собственниками решения о проведении текущего ремонта.

**4.1.26.1.** Осмотр общего имущества в многоквартирном доме проводится для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания.

**4.1.26.2.** Основным критерием для определения технического состояния общего имущества в многоквартирном доме является физический износ доступных и недоступных элементов общего имущества.

Для доступных осмотру элементов общего имущества физический износ устанавливается по результатам их осмотра и выявления признаков технического состояния, в соответствии с ВСН-53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Для недоступных осмотру элементов общего имущества в многоквартирном доме физический износ определяется по срокам службы данных элементов, в соответствии с разделом 4 приказа Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 г. № 37 «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

**4.1.26.3.** Результаты осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме, указанные в акте осмотра, являются основанием для принятия лицами, проводящими осмотр, решения о соответствии проверяемых элементов обязательным требованиям законодательства и о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

**4.1.26.4.** Если фактическое состояние общего имущества в многоквартирном доме или отдельных элементов общего имущества в многоквартирном доме достигло уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, определенных постановлением Госстроя России от 20.02.2004 г. № 10 «Об утверждении Критериев и технических условий отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных», ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения», ВСН-53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме или соответствующих его элементов.

**4.1.27.** Осуществлять начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги путем выставления платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

**4.1.28.** Осуществлять перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

**4.1.29.** Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

**4.1.30.** Предоставлять по запросу Собственника в течение 5 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

**4.1.31.** За 45 дней до окончания срока действия договора управления представить Собственникам письменный отчет о выполнении условий договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах, а также сведения о нарушениях, допущенных в работе и выявленных контролирующими органами.

**4.1.32.** За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, либо председателю Совета Дома или члену Совета Дома.

Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

**4.1.33.** Принимать и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

**4.1.34.** Организовать ведение бухгалтерской, статистической и иной документации, составление перечня Общего имущества МКД.

**4.1.35.** Организовать реализацию мероприятий по ресурсосбережению.

**4.1.36.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, принимать заявки от Собственника (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) по об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение в сроки, установленные настоящим Договором.

**4.1.37.** 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, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

**4.1.38.** Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

## **4.2. Управляющая организация вправе:**

**4.2.1.** Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

**4.2.2.** Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных

служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**4.2.3.** Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

**4.2.4.** Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

**4.2.5.** Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, подачу Собственнику коммунальных услуг.

**4.2.6.** Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, подготовки печати и доставки платежных документов.

При этом, заключая настоящий договор, собственники помещений дают согласие на передачу и обработку персональных данных третьим лицам в случаях, указанных в настоящем пункте. Ответственность за разглашение или утрату персональных данных Собственников и пользователей помещений третьим лицом несёт Управляющая организация.

**4.2.7.** Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в МКД сверх работ и услуг по содержанию и техническому ремонту указанным в Приложении №2 по расценкам установленным Управляющей организацией.

**4.2.8.** Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

### **4.3. Собственник обязан:**

**4.3.1.** Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

**4.3.2.** В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

**4.3.3.** Своевременно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

**4.3.4.** Вести учет потребляемых коммунальных услуг.

**4.3.5.** При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

**4.3.6.** В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

**4.3.7.** Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

**4.3.8.** Нести ответственность за сохранность индивидуальных, квартирных приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

**4.3.9.** Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных, квартирных приборов учета.

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

**4.3.11.** При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

**4.3.12.** Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**4.3.13.** Допускать Управляющую организацию в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

**4.3.14.** На основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного Управляющей организацией проведенного сотрудниками жилищной инспекции или специализированной организацией по заданию Собственника, и установления необходимости проведения текущего ремонта общего имущества, по предложению Управляющей организации о видах работ, их стоимости и сроках выполнения принять на общем собрании решение о проведении текущего ремонта.

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

**4.3.16.** Определить уполномоченного представителя Собственника для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

**4.3.17.** Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.4. Собственник вправе:**

4.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией неустоек (штрафов, пеней).

4.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

4.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.7. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.4.8. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее 5 (пяти) рабочих дней, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

4.4.9. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий (наряд, приказ, задание Управляющей организации о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.4.10. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

4.4.11. Получать от Управляющей организации в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.4.12. За 45 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

4.4.13. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

4.4.14. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.5. Собственник не вправе:**

4.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников.

4.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

4.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

4.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.5.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

### **5. Расчеты по договору**

5.1.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

**5.1.2.** Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с **Приложением №3**

**5.1.3.** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за оказанные коммунальные услуги.

**5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения.**

**5.2.1.** Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество.

**5.2.2.** Собственник оплачивает оказанные услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанные в **Приложении №2** в соответствии с расценками указанными в **Приложении №3**.

**5.2.3.** В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

**5.2.4.** Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы к Управляющей организации в случае ненадлежащего оказания услуг и выполнения работ.

**5.2.5.** Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

**5.2.6.** Управляющая организация обязана в течение 2 рабочих дней с даты получения заявления направить соответственно Собственнику помещения извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа. Заявление должно быть рассмотрено в течение 10 рабочих дней.

**5.2.7.** При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

**5.2.8.** Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с постановлением правительства от 13.08.2006 № 491.

**5.2.9.** Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**5.2.10.** Управляющая организация вправе в одностороннем порядке увеличить тариф за содержание и текущий ремонт, в случае утверждения увеличения тарифа органом местного самоуправления. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке увеличить тариф за обслуживание ВДГО и вывоз мусора на основании увеличения тарифа специализированной организацией.

**5.2.11.** В случае повышения официального уровня инфляции в РФ по данным Росстата по отношению текущего годового периода к предшествующему годовому периоду, размер тарифа может быть дополнительно увеличен Управляющей организацией на величину официального уровня инфляции в РФ по данным Росстата за годовой период, при условии письменного уведомления Собственника об увеличении тарифа за 30 дней до месяца, в котором увеличен тариф.

**5.3. Плата за коммунальные услуги.**

**5.3.1.** Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается Управляющей организацией, как произведение тарифов, утвержденных в установленном в соответствии с действующим законодательством порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

При отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на коммунальные услуги, утверждаемых уполномоченным органом государственной власти в следующем порядке для различных категорий плательщиков в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и Постановлением Правительства РФ от 19.09.2013 № 824.

**5.3.2.** Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов порядке предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

**5.3.3.** Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

**5.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.**

**5.4.1.** Собственник плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносит Управляющей организации.

**5.4.2.** На основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме Собственник может вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственником своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией, которая отвечает перед Собственником за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

**5.4.3.** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**5.4.4.** Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение.



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

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. Собственник, несвоевременно внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном жилищным законодательством.

6.2. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда, перед Управляющей организацией и имущественного и морального вреда перед третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.4. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений.

6.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся: нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации, действий (бездействия) Управляющей организации.

6.6. Управляющая организация освобождается от ответственности в случае, если на основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного Управляющей организацией проведенного сотрудниками жилищной инспекции или специализированной организацией по заданию Собственника, и установления необходимости проведения текущего ремонта общего имущества по предложению Управляющей организацией Собственниками не принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД и вправе произвести работы по текущему ремонту за дополнительную оплату, рассчитанную Управляющей организацией, а Собственник обязан ее оплатить.

6.7. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- а) уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством Российской Федерации или Договором.
- б) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- в) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;
- г) компенсации морального вреда.

6.8. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

6.9. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения настоящего Договора; также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств; если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины Собственника.

## **7. Срок действия договора**

7.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с «01» июня 2017г. по «30» июня 2020г.

7.2. Изменение договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

7.3. 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.

7.4. 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 договора, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации.

7.5. В случае расторжения договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения договора. Дата расторжения договора должна быть единой для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

7.6. О расторжении договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой договор считается расторгнутым.

7.7. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, либо председателю Совета Дома, либо полномочному представителю собственников многоквартирного дома имеющуюся техническую документацию и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

7.8. Если ни одна из Сторон настоящего договора за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о его прекращении, Договор считается автоматически продленным на такой же период времени на тех же условиях.

## **8. Порядок и формы осуществления контроля исполнения обязательств Управляющей организацией**

8.1. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственником в рамках действующего законодательства

## **9. Особые условия договора**

9.1. Обязательства по данному договору управления могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД.

9.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### 10. Перечень приложений к договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав имущества многоквартирного дома (**Приложение №1**);
- Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (**Приложение № 2**);
- Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД (**Приложение № 3**);

#### 11. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

##### ООО «Толмачёвский РЭС ТСВ»

191014, Санкт-Петербург,  
ул. Радищева д.33лит.А пом.7-Н  
адрес подразделения: 188255, Ленинградская  
область, Лужский район, ГП. Толмачево, ул.  
Лесная, д.34  
ИНН 7842453780, КПП 784201001, ОГРН  
1117847232194 р/сч 40702810390500000964 в  
Дополнительном офисе «Лиговский» ПАО  
«Банк «Санкт-Петербург», к/сч  
30101810900000000790, БИК 044030790  
тел./факс (812) 272-78-32  
Email : [2727832@mail.ru](mailto:2727832@mail.ru)  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Бондаренко Н.С./

##### Собственник:

ФИО \_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_

Место рождения \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

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

**Состав  
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____	Количество помещений требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе: пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ м <sup>2</sup> )
Межквартирные лестничные площадки	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ м <sup>2</sup> Материал пола - _____	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ м <sup>2</sup> )
Лестницы	Количество лестничных маршей – ____ шт. Материал лестничных маршей - _____  Материал ограждения - металлические Материал балясин - _____ Площадь – _____ м <sup>2</sup>	Количество лестниц, требующих ремонта - ____ шт. В том числе: лестничных маршей - ____ шт. ограждений - ____ шт. балясин – шт.
Коридоры	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ м <sup>2</sup> Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта - ____ шт. в том числе пола - ____ шт. (площадь пола требующая ремонта – ____ м <sup>2</sup> )
Технические этажи	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ м <sup>2</sup> Материал пола - _____	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ м <sup>2</sup>	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество – ____ шт. Площадь пола – ____ м <sup>2</sup> Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1. водопроводные сети; 2. канализационные сети; 3. отопительные сети; 4. _____.  Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.	Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности - _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.  Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____.
<b>II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента – _____ ленточный Количество продухов - ____ шт.	Состояние удовлетворительное Количество продухов требующих ремонта - ____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов ____ шт. Площадь стен в подъездах ____ м <sup>2</sup> Материал отделки: стен _____ - Площадь потолков ____ м <sup>2</sup> Материал отделки потолков _____	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - ____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - ____ м <sup>2</sup> Площадь потолков нуждающихся в ремонте - ____ м <sup>2</sup>
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен ____ м <sup>2</sup> Материал стены и перегородок кирпичные. оштукатуренные. Материал отделки стен _____. Площадь потолков ____ м <sup>2</sup> Материал отделки потолков _____	Площадь стен нуждающихся в ремонте - ____ м <sup>2</sup> Площадь потолков нуждающихся в ремонте - ____ кв.м

Наружные стены и перегородки	Материал - _____ Площадь - _____ тыс. м <sup>2</sup> Длина межпанельных швов - _____ м.	Состояние - удовлетворительное Площадь стен требующих утепления - _____ м <sup>2</sup> Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - _____ м.
Перекрытия	Количество этажей - _____ Материал - _____. Площадь - _____ тыс. м <sup>2</sup> .	Площадь перекрытия требующая ремонта - _____ м <sup>2</sup> (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - _____ м <sup>2</sup>
Крыши	Количество – _____ шт. Вид кровли – _____ Материал кровли - _____ Площадь кровли – _____ м <sup>2</sup> Протяженность свесов - _____ м Площадь свесов - _____ м <sup>2</sup> Протяженность ограждений - _____ м	Характеристика состояния - _____ площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ м <sup>2</sup> площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ м <sup>2</sup>
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - _____ шт. из них: деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - _____ шт. из них деревянные - _____ шт.	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования требующих ремонта - _____ шт. из них деревянных - _____ шт.
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Мусоропровод	Количество – _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние ствола _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - _____ шт. Материал вентиляционных каналов - _____ Протяженность вентиляционных каналов - _____ м Количество вентиляционных коробов - _____ шт.	Количество вентиляционных каналов требующих ремонта - _____ шт.
Дымовые трубы/вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____; Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты). Состояние дымовых труб _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов – _____ шт. Количество водосточных труб – _____ шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб - _____ (наружные или внутренние) Протяженность водосточных труб - _____ м Протяженность водосточных желобов - _____ м	Количество водосточных желобов требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт. ремонта - _____ шт.
Электрические водораспределительные устройства	Количество - _____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - _____ шт.	Количество светильников требующих замены - _____ шт. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали – _____ м.	Длина магистрали требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина – _____ м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении:	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм. _____ м.

	1. ____ мм. ____ м. 2. ____ мм. ____ м.	2. ____ мм. ____ м. Протяженность труб требующих ремонта - ____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. ____ шт. 2. ____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. ____ шт. 2. ____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. ____ шт. 2. ____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. ____ шт. 2. ____ шт.
Системы очистки воды	Количество - ____ шт. Марка _____	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Насосы	Количество - ____ шт. Марка насоса: 1. _____; 2. _____.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. ____ м. 2. ____ мм. ____ м. 3. ____ мм. ____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. ____ м. 2. ____ мм. ____ м. 3. ____ мм. ____ м. Протяженность труб требующих окраски - ____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. ____ м. 2. ____ мм. ____ м. 3. ____ мм. ____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. ____ м. 2. ____ мм. ____ м. 3. ____ мм. ____ м. Протяженность труб требующих окраски - ____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать дату следующей поверки для каждого приборов учета: 1. _____; 2. _____; 3. _____.
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. ____ м. 2. ____ мм. ____ м. 3. ____ мм. ____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. ____ мм. ____ м. 2. ____ мм. ____ м. 3. ____ мм. ____ м.
Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. ____ мм. ____ м. 2. ____ мм. ____ м. 3. ____ мм. ____ м.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. Кранов - ____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - ____ шт; вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Калориферы	Количество - ____ шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде МКД	Количество - 1 шт.	Состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

**IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома**

Общая площадь	земельного участка - ____ га: в том числе площадь застройки – _____ га. асфальт - _____ га; грунт - _____ га; газон - _____ га.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	деревья - _____ шт. кустарники - _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть перечислить _____; Ограждения _____ м. Скамейки - _____ шт. Столбы - _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки - _____ шт. Приемные колодцы - _____ шт. Ливневая канализация: Тип - _____ Материал - _____ Протяженность - _____ м.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____; 2. _____; 3. _____.	Указать состояние _____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

*Примечание: Состав общего имущества многоквартирного дома заполняется на основании технического паспорта или Акта приема-передачи многоквартирного дома.*

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

Генеральный директор  
ООО «Голмачёвский РЭС ТСВ»  
\_\_\_\_\_/Бондаренко Н.С./

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

М.П.

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

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ
<b>1.</b>	<b>Содержание общего имущества многоквартирного дома</b>	
<b>1.1</b>	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов МКД</b>	
	Фундаменты	
1.1.1	Проверка технического состояния видимых частей конструкций фундаментов с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали	2 раза в год
1.1.2	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности. Смена или ремонт отмостки	2 раза в год
	Подвалы	
1.1.4	Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей	2 раза в год
1.1.5	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	2 раза в год
1.1.6	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	регулярно по необходимости
	Стены	
1.1.7	Выявление и устранение отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами (восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях)	2 раза в год
1.1.8	Выявление и устранение повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями (заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 м <sup>2</sup> )	2 раза в год
	Покрытия и перекрытия	
1.1.9	Выявление нарушений условий эксплуатации перекрытий и покрытий, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов трещин и колебаний	2 раза в год
1.1.10	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год
1.1.11	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры	2 раза в год
1.1.12	Ремонт утепляющего покрытия чердачных перекрытий, вентиляционных шахт, дымовентиляционных каналов	по мере необходимости
1.1.13	Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях	по мере необходимости
	Кровля	
1.1.14	Проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
1.1.15	Проверка молниезащитных устройств, заземления, расположенного на крыше	1 раз в 2 года (при наличии)
1.1.16	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций	2 раза в год
1.1.17	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	1 раз в квартал
1.1.18	Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации	2 раза в год
1.1.19	Очистка козырьков над подъездами от мусора	1 раз в квартал
1.1.20	Удаление с парапета кровли снега и наледи	по мере необходимости
1.1.21	Очистка чердаков от мусора, проведение мероприятий по теплоизоляции чердачных технологических отверстий	1 раз в год
1.1.22	Контроль за состоянием ливневой канализации: восстановление целостности труб, изоляция и утепление труб, прочистка лотков и устранение засоров ливневой канализации	по мере необходимости
1.1.23	Укрепление оголовков вентиляционных шахт и металлических парапетов.	1 раз в год
1.1.24	Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонной кровли	по мере необходимости
	Фасады	
1.1.25	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами	2 раза в год
1.1.26	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в	по мере

	подъезды (домовые знаки и т.д.)	необходимости
1.1.27	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
1.1.28	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год
1.1.29	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	по мере необходимости
	Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции	
1.1.30	Техническое обслуживание оконных и дверных заполнений: проверка состояния продухов в цоколях зданий, проверка исправности слуховых окон, снятие и установка пружин на дверях, установка резинок-уплотнителей и шпингалетов на дверях, утепление дверей и оконных проемов, установка ручек на дверях и окнах, относящихся к общему имуществу МКД	При подготовке к сезонной эксплуатации
1.1.31	Мелкий ремонт входных дверей в подъезды	по мере необходимости
1.1.32	Мелкий ремонт тамбурных дверей	по мере необходимости
1.1.33	Мелкий ремонт дверей подвалов	по мере необходимости
1.1.34	Ремонт наличников окон и дверей, замена разбитых стекол, стеклопакетов	по мере необходимости
1.1.35	Ремонт стопоров, шпингалетов, засовов тамбурных дверей	по мере необходимости
1.1.36	Ремонт и замена замков на дверях чердаков, подвалов и других помещений, относящихся к общему имуществу МКД	по мере необходимости
	Межквартирные перегородки	
1.1.37	Заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных участков	1 раз в квартал
1.1.38	Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок и огнезащиты (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.)	По заявке
1.1.39	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	1 раз в квартал
	Лестницы, балконы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	
1.1.40	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок	2 раза в год
1.1.41	Замена отдельных ступеней, проступей, подступеньков	по мере необходимости
1.1.42	Частичная замена и укрепление металлических перил, балконных решеток, экранов балконов	по мере необходимости
1.1.43	Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец	2 раза в год
1.1.44	Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец	по мере необходимости
1.1.45	Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и на балконы верхних этажей	2 раза в год
1.1.46	Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	2 раза в год
	Полы	
1.1.47	Замена отдельных участков покрытия полов	1 раз в год
1.1.48	Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных полах и основаниях под полы	1 раз в год
	Внутренняя отделка мест общего пользования и помещений общего имущества МКД	
1.1.49	Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами	1 раз в год
1.1.50	Облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками	1 раз в год
1.1.51	Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях и помещениях общего пользования (лестничных клетках, подвалах, чердаках и пр.)	1 раз в год
1.1.52	Мелкий ремонт почтовых ящиков	1 раз в год
1.1.53	Ремонт досок информации, установленных в подъездах и при входе в подъезд	1 раз в год
1.1.54	Зачистка стен здания от незаконно размещаемой рекламы и объявлений	по мере необходимости
1.1.55	<b>Проведение плановых осмотров общего имущества</b>	2 раза в год
1.1.56	<b>Проведение внеплановых осмотров общего имущества</b>	по мере необходимости
<b>1.2</b>	<b>Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и систем</b>	
<b>1.2.1.</b>	<b>Система холодного водоснабжения</b>	
1.2.1.1	Планово-предупредительные ремонты (ППР) в жилых помещениях (по заявкам собственников): устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, прочистка фильтров, регулировка смывных бачков, проверка заземления ванны).	1 раз в год по заявкам собственников
1.2.1.2	Осмотр системы холодного водоснабжения здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год



1.2.1.3	Очистка фильтров на вводе в дом и в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП)	по мере необходимости, но не реже 1 раз в квартал
1.2.1.4	Снятие показаний общедомовых приборов учета холодной воды с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год
1.2.1.5	Ввод в эксплуатацию (опломбировка) узлов учета холодной воды (первичная и после поверки)	1 раз в межповерочный интервал
1.2.1.6	Устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании; разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек.	регулярно по необходимости
1.2.1.7	Плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения	1 раз в год
1.2.1.8	Плановая ревизия вентилей холодного водоснабжения	1 раз в год
1.2.1.9	Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах холодного водоснабжения	по мере необходимости
1.2.1.10	Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
1.2.1.11	Отогрев трубопровода холодного водоснабжения	по мере необходимости
1.2.1.12	Ремонт аварийных вентилей холодного водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения	по мере необходимости
1.2.1.13	Замена участков труб до 1 п.м.	по мере необходимости
<b>1.2.2.</b>	<b>Система горячего водоснабжения</b>	
1.2.2.1	Планово-предупредительные ремонты (ППР) в жилых помещениях (по заявкам собственников): устранение незначительных неисправностей в системах горячего водоснабжения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, прочистка фильтров).	1 раз в год по заявкам собственников
1.2.2.2	Осмотр системы горячего водоснабжения здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
1.2.2.3	Осмотр и ревизия оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц
1.2.2.4	Своевременная регулировка систем автоматического управления индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	по мере необходимости
1.2.2.5	Очистка фильтров на вводе в дом и в индивидуальных тепловых пунктах ИТП	по мере необходимости, но не реже 1 раз в квартал
1.2.2.6	Устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании; разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек.	регулярно по необходимости
1.2.2.7	Ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения	по мере необходимости
1.2.2.8	Плановая ревизия задвижек горячего водоснабжения	1 раз в год
1.2.2.9	Плановая ревизия вентилей горячего водоснабжения	1 раз в год
1.2.2.10	Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах горячего водоснабжения	по мере необходимости
1.2.2.11	Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
1.2.2.12	Ремонт аварийных вентилей горячего водоснабжения, а также устранение мелких неисправностей системы водоснабжения	по мере необходимости
1.2.2.13	Замена участков труб до 1 п.м.	по мере необходимости
<b>1.2.3.</b>	<b>Система водоотведения</b>	
1.2.3.1	Планово-предупредительные ремонты (ППР) в жилых помещениях (по заявкам собственников): устранение местных засоров, прочистка канализационной гребенки).	1 раз в год по заявкам собственников
1.2.3.2	Осмотр системы водоотведения здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
1.2.3.3	Отогрев системы водоотведения	по мере необходимости
1.2.3.4	Прочистка канализационных сетей, выпусков канализации, устранение местных засоров канализации.	по мере необходимости
1.2.3.5	Подчеканка канализационных стыков	по мере необходимости, но

		не менее 1 раз в год
1.2.3.6	Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.3.7	Прочистка выпусков канализации из многоквартирного дома, канализационных колодцев и сетей до выхода в общую систему канализования	по мере необходимости
<b>1.2.4.</b>	<b>Система центрального отопления</b>	
1.2.4.1	Осмотр системы отопления здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
1.2.4.2	Осмотр и ревизия оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) и узлов учета тепловой энергии со снятием параметров	по мере необходимости, но не реже 1 раз в месяц
1.2.4.3	Своевременная регулировка систем автоматического управления индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	по мере необходимости
1.2.4.4	Очистка фильтров на вводе в дом и в индивидуальных тепловых пунктах ИТП	по мере необходимости, но не реже 1 раз в квартал
1.2.4.5	Снятие показаний общедомовых приборов учета теплоэнергии с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год
1.2.4.6	Устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, запорной арматуре, инженерном оборудовании; разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек.	регулярно по необходимости
1.2.4.7	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	по мере необходимости
1.2.4.8	Плановая ревизия задвижек системы отопления	1 раз в год
1.2.4.9	Плановая ревизия вентилей системы отопления	1 раз в год
1.2.4.10	Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах системы отопления	по мере необходимости
1.2.4.11	Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
1.2.4.12	Ремонт аварийных вентилей, устранение мелких неисправностей системы отопления	по мере необходимости
1.2.4.13	Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.4.14	Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления	по мере необходимости
<b>1.2.5.</b>	<b>Электрические устройства мест общего пользования</b>	
1.2.5.1	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших ламп внутреннего освещения, над входами в подъезд, мелкий ремонт и замена розеток выключателей)	по мере необходимости
1.2.5.2	Мелкий ремонт (замена) электропроводки	по мере необходимости
1.2.5.3	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
1.2.5.4	Замена предохранителей	по мере необходимости
1.2.5.5	Замена стенного или потолочного патрона	по мере необходимости
1.2.5.6	Снятие показаний счетчика с передачей данных в ресурсоснабжающую организацию	12 раз в год
1.2.5.7	Осмотр и ревизия системы наружного освещения	ежеквартально
1.2.5.8	Замена сгоревших ламп наружного освещения.	1 раз в год
1.2.5.9	Планово-предупредительные ремонты (ППР) поэтажных щитков и электрощитовых	1 раз в год
1.2.5.10	Обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета (опломбировка, поверка)	по мере необходимости
1.2.5.11	Контроль и регистрация показаний, передача сведений в ресурсоснабжающие организации	ежемесячно
<b>1.2.6.</b>	<b>Система вентиляции</b>	
1.2.6.1	Осмотр, проверка наличия тяги и прочистка вентиляционной системы	по мере необходимости
1.2.6.2	Мелкий ремонт конструкций вентиляционных шахт, зонтов над шахтами, в том числе их покраска.	по мере необходимости
<b>1.2.7.</b>	<b>Мероприятия, проводимые при подготовке к отопительному периоду</b>	
1.2.7.1	Планово-предупредительные ремонты (ППР) индивидуальных тепловых пунктов: устранение незначительных неисправностей (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов, устранение течи в трубопроводах, разборка, осмотр и очистка грязевиков, фильтров, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, трехходовых кранов, вентилей, задвижек, окраска трубопроводов, ремонт насосов, систем автоматического регулирования)	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.2	Осмотр и ревизия трубопроводов, запорной арматуры и фильтров систем отопления, ХВС,	1 раз в год, при

	ГВС	подготовке к отопительному периоду
1.2.7.3	Осмотр и ревизия задвижек систем тепло и водоснабжения.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.4	Ревизия герметичных перегородок на вводах тепловых сетей.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.5	Регулировка и наладка системы теплоснабжения	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.6	Промывка и гидравлические испытания (опрессовка) системы центрального отопления, в том числе тепловых пунктов	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.7	Промывка теплообменников в индивидуальных тепловых пунктах	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.8	Оформление паспорта готовности систем теплоснабжения к отопительному периоду в установленном порядке	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.9	Консервация и расконсервирование поливочных систем	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.10	Поверка контрольно-измерительных приборов, установленных на сетях отопления и водоснабжения	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.11	Окраска трубопроводов распределительной гребенки	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.12	Ремонт теплоизоляции трубопроводов	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.13	Осмотр и ревизия систем водоотведения	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.14	Проведение плановых осмотров общего имущества.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.15	Проведение внеплановых осмотров общего имущества.	1 раз в год, при подготовке к отопительному периоду
1.2.7.16	Ликвидация воздушных пробок в системе отопления и горячего водоснабжения	в начале отопительного периода при запуске отопления
<b>1.3.</b>	<b>Техническое обслуживание мусоропроводов (при наличии)</b>	
1.3.1	Осмотр стволов мусоропровода, очистка ствола (устранение засоров)	по мере необходимости
1.3.2.	Уборка мусороприемных камер	по мере необходимости
<b>1.4.</b>	<b>Дератизация, дезинсекция, дезинфекция</b>	
1.4.1	Дератизация подвальных помещений	постоянно (согласно договора)
1.4.2	Дезинсекция подвалов, чердаков и др. помещений общего пользования	по мере необходимости
1.4.3	Дезинфекция подвальных помещений после затопления сточными водами	по мере необходимости
<b>1.5.</b>	<b>Вывоз мусора</b>	
1.5.1	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	согласно графика вывоза

1.5.2	Вывоз крупногабаритного мусора (КГМ)	согласно графика вывоза
1.5.3	Подготовка к погрузке и погрузка крупногабаритного мусора	согласно графика вывоза
<b>1.6.</b>	<b>Аварийно-ремонтное обслуживание</b>	
1.6.1	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
1.6.2	Устранение течи присоединения сантехприборов	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
1.6.3	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
1.6.4	Устранение неисправностей в системах в течение смены отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
1.6.5	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	ежедневно с 17-00 до 8-00, в субботу и воскресенье круглосуточно
1.6.6	Устранение неисправностей электроснабжения (короткое замыкание и др.) в МКД и (или) жилом помещении	не более 2 часов

### Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома

#### 1. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в зависимости от этажности дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 2-х этажей	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-х этажей	2 раз в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при наличии)	ежедневно
4	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раза в месяц
5	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц
6	Мытье окон	1 раз в год
7	Осмотры, контроль за санитарным состоянием подъездов	ежедневно

#### 2. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории

№	Перечень работ	Периодичность
<b>Холодный период (с 01 сентября по 30 апреля)</b>		
1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток
2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	по мере необходимости, но не реже чем через 3 часа во время снегопада и 1 раз в 3 суток в дни без снегопада
3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток в дни без снегопада
4	Очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток во время гололёда
5	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости при возникновении скользкости, обработка первоочередных территорий не должна превышать 1,5 часа, а срок окончания всех работ - 3 часа
6	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 3 суток
7	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
8	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
<b>Теплый период (с 01 мая по 31 августа)</b>		
9	Подметание и частичная уборка территории	1 раз в 3 суток
10	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)
11	Уборка газонов	по мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
12	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см)	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
13	Прочистка ливневой канализации	по мере необходимости, но не реже 2 раз в

		год в соответствии с планом - графиком
14	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
15	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приемка	1 раз в неделю

### 3. Состав услуги управления

№	Перечень работ	Периодичность
1	Административно-управленческие расходы управляющей организации	Постоянно
2	Учетно-расчетное обслуживание	учетно-расчетное обслуживание по рабочему расписанию, формирование платежных документов 1 раз в месяц
3	Услуги банка (комиссионное вознаграждение банка за прием платежей за коммунальную и жилищную услуги)	Постоянно
4	Информационные услуги (диспетчерские услуги)	Круглосуточно

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

Генеральный директор  
ООО «Голмачёвский РЭС ТСВ»  
\_\_\_\_\_/Бондаренко Н.С./

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

М.П.

Размер платы за содержание, текущий ремонт, вывоз мусора (с 01.06.2017 года), обслуживание ВДГО (с 01.01.2017 года)  
для многоквартирного дома в ГП. Толмачево

№ п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 кв.м. общей площади жилых помещений (руб/мес)
1	Содержание имущества многоквартирным домом	2,64
2	Содержание лестничных клеток в многоквартирном доме	2,74
3	Содержание придомовой территории	2,45
4	Текущий ремонт	6,03
5	Обслуживание ВДГО с 01.01.2017 (Приказ АО «Газпром газораспределение Ленинградская область» от 22.12.2016 г. № 784)	0,58
6	Вывоз мусора (по договору с ООО "ЛОЭК")	3,14

Итого: цена Договора в месяц составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ коп.

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

Генеральный директор  
ООО «Толмачёвский РЭС ТСВ»  
\_\_\_\_\_/Бондаренко Н.С./

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

М.П.