

Договор

управления многоквартирным домом

г. Никольское

«11» *сентября* 2017 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область Тосненский район г.Никольское ул.Заводская дом 12, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники, Администрация Никольского городского поселения Тосненского района Ленинградской области**, (внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1054700604727 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Тосненскому району Ленинградской области 29.12.2005, местонахождение: 187026 Ленинградская область, Тосненский район, г.Никольское, ул.Зеленая, дом 32) и Управляющая организации ООО «Наш город», член саморегулируемой организации «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере», действующая на основании лицензии № 121, выданной 27 апреля 2015 года, в лице Директора Науменко Владислава Викторовича действующего(ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных Протоколом конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол от "01" февраля 2017 г. №2), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация в течение срока действия Договора за плату обязуется: осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) выполнять работы и услуги по управлению многоквартирным домом (далее - услуги по управлению многоквартирным домом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) оказывать услуги по организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, указанном в разделе 4.2 Договора, и выполнять такие работы в случаях, указанных в разделе 4.1. Договора.

в) обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.3. Договора;

г) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.4 Договора.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в целях решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. Сроки начала и окончания деятельности

по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор заключен на срок 3 года с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется датой внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Ленинградской области в связи с заключением Договора.

2.2. О дате заключения Договора и дате начала управления многоквартирным домом Управляющая организация уведомляет собственников помещений и иных потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

2.3. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с пунктом 2.1. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

2.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, обеспечению предоставления коммунальных услуг, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями в случаях, установленных жилищным законодательством и Договором, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. О дате начала предоставления коммунальных услуг по Договору Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

2.5. Действие Договора прекращается в порядке, указанном в разделе 9 Договора.

2.6. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.2.2 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п.2.2. Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации

при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 ГК РФ, регулирующих отношения по договору подряда, главы 39 ГК РФ, регулирующих отношения

по договору возмездного оказания услуг, а также главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующих отношения по агентскому договору с элементами договора поручения в случаях, указанных в п.3.10 и п.4.1.8 (или п.4.4.3) Договора.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами или в соответствующей их части – Стандарты управления многоквартирным домом)

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ)

- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом)⁴.

- нормативными правовыми актами Ленинградской области, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

3.2. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Информация о всех собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения Договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о собственниках помещений и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме осуществляется Управляющей организацией в соответствии со Стандартами управления многоквартирным домом путем ведения аналогичного реестра.

3.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, передаваемых Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 19 к Договору.

3.5. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.6. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц. Информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 к Договору.

3.7. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и соблюдению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, а также требования Собственников и иных потребителей к Управляющей организации, относящиеся к исполнению условий Договора, приведены в Приложении № 7 к Договору.

3.8. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору и доводятся до сведения потребителей в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору.

3.9. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.

Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться для решения таких вопросов к Управляющей организации.

3.10. Управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае обращения к ней в письменной форме выступающих с инициативой проведения такого собрания собственников помещений, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Финансирование расходов, связанных с созывом и организацией проведения Управляющей организацией такого общего собрания, осуществляется указанными собственниками, путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу управляющей организации в размере, указанном Управляющей организацией.

3.11. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.12. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 18 к Договору.

3.13. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора по форме, приведенной в Приложении № 17 к Договору, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, составлен в соответствии с требованиями, указанными в р.III Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом на весь период действия Договора и приведен в Приложении № 9 к Договору.

4.1.2. Перечень работ, услуг включает работы, услуги, исходящие из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), а также дополнительные работы, услуги, определяемые заданием собственников и содержит:

а) Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом (раздел 1 «А» Приложения № 9 к Договору);

б) Перечень работ, услуг по содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 «Б» Приложения № 9 к Договору);

в) Перечень работ по текущему и капитальному ремонту утверждается собственниками многоквартирного дома на общем собрании с принятием решения о финансировании данных работ;

г) Планово-договорную стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, указанную в разделах 1, 2, 3, 4 Приложения № 9 к Договору;

д) Порядок определения размера оплаты за выполнение Перечня работ, услуг (раздел 4 Приложения № 9 к Договору).

4.1.3. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, согласовывает с уполномоченным лицом Перечень работ, услуг на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, составленный ею по формам, приведенным в Приложении № 9 к Договору, с учетом положений пунктов 5.2., 5.6., 5.7., 6.1.2. Договора.

4.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 11 к Договору. Управляющая организация обязана выполнить такие работы с уведомлением в разумный срок уполномоченного лица о необходимости их выполнения. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, не включенных в п.4.1.1., Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники - их оплатить в порядке, указанном в 6.1.5.

Договора, кроме случая согласования уполномоченным лицом условий выполнения таких работ в порядке, установленном в пп.«а» п.7 Приложения № 11 к Договору.

4.1.6. Порядок признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг и порядок подписания актов о приемке оказанных услуг, выполненных работ указаны в Приложении № 12 к Договору. Для приемки работ по капитальному ремонту общего имущества дополнительные требования к приемке таких работ и оформлению соответствующего акта могут устанавливаться дополнительными соглашениями, указанными в п.4.2.1. и 4.2.2. Договора.

4.1.7. Акты о приемке оказанных услуг, выполненных работ по содержанию общего имущества составляются Управляющей организацией по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр, а также в случаях, указанных в Приложении №12 к Договору, по форме, приведенной в Приложении № 13 к Договору. Акты о приемке оказанных услуг по управлению многоквартирным домом не составляются.

Управляющая организация предоставляет ежемесячно собственникам помещений - индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам справки о стоимости выполненных работ и оказанных услуг, определяемой в доле, приходящейся на соответствующего собственника.

4.1.8. При оказании услуг по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация обязана заключать договоры с третьими лицами об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Управляющая организация выступает в таких договорах уполномоченным собственниками лицом и действует в указанном случае от имени собственников в их интересах.

4.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

4.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются Управляющей организацией или определенной Управляющей организацией подрядной организацией по дополнительному соглашению к Договору, заключаемому с собственниками помещений в порядке, указанном в п.9.2. Договора.

Такое дополнительное соглашение заключается по всем видам и соответственно объемам работ за счет сверх минимального взноса на капитальный ремонт.

4.2.2. Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. В указанном случае собственники помещений обязаны заключить с Управляющей организацией дополнительное соглашение к Договору в порядке, указанном в п.9.2. Договора на выполнение соответствующих работ не позднее 2х месяцев после выполнения Управляющей организацией таких работ в т.ч. с условием последующей их оплаты.

4.2.3. Управляющая организация представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по текущему или капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования кроме случаев, когда такие предложения собственникам представляет региональный оператор.

4.2.4. Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу и выполнение которых предложено Управляющей организацией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей организацией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

4.2.5. При проведении работ по капитальному ремонту подрядными организациями, определенными региональным оператором и (или) подрядными организациями, определенными Управляющей организацией, Управляющая организация участвует в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ.

4.2.6. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации, регионального оператора или собственной инициативе в любое время.

4.3. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.3.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг, определяемых степенью благоустройства многоквартирного дома путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а также обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, учета и контроля показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, контроля качества коммунальных услуг.

4.3.2. До заключения и в случае расторжения договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг, указанных в п.4.3.1 Договора, соответствующие коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

В целях предоставления потребителям коммунальных услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отопления и водоотведения УО заключает договоры ресурсоснабжения с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами со дня возникновения у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальные услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.3.3. До заключения и в случае расторжения договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунального ресурса для предоставления коммунальных услуг, указанных в п.4.3.2 Договора, соответствующие коммунальные услуги потребителям предоставляются ресурсоснабжающей организацией на условиях, определяемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги электроснабжения предоставляются потребителям ресурсоснабжающей организацией на основании заключенных ею с собственниками помещений договоров энергоснабжения, содержащих условия предоставления коммунальных услуг электроснабжения, сложившихся до 30.06.2015 года. По истечении срока действия таких договоров или при отказе от их исполнения собственниками или ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация заключает договор ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и приступает к предоставлению

коммунальных услуг электроснабжения потребителям с даты и в порядке, определяемых в соответствии с п.2.4 Договора.

4.3.4. Коммунальные услуги газоснабжения предоставляются потребителям поставщиком газа в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 (с учетом п.13 указанных Правил), а также пп. «б» п.2 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

4.3.5. Условия предоставления собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, в т.ч. сроки снятия показаний приборов учета, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др., представлены в Приложении № 15 к Договору.

4.3.6. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Управляющая организация применяет в отношении по предоставлению коммунальных услуг к такому собственнику положения, указанные в п.2.5 Приложения № 15 к Договору.

4.3.7. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 14 к Договору.

4.3.8. При определении платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, исходя из показаний общедомовых приборов учета, объем коммунальной услуги в размере его превышения, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над определенным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.4. Порядок осуществления иной деятельности

4.4.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для отдельных потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,
- б) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета,
- г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов, установка и обслуживание домофонов и видеокамер,
- д) охрана подъездов,
- ж) выполнение сантехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям.

4.4.2. Указанные в п. 4.4.1. Договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей или на основании. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или её Представителя.

4.4.3. Управляющая организация является уполномоченным лицом на заключение договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Управляющая организация обязана заключать такие договоры с третьими лицами в интересах собственников.

5. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг

5.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости работ, услуг выполненных, оказанных Управляющей организацией в соответствии с условиями Договора, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг, указанных в п.4.3.2 Договора, и стоимости выполненных и оказанных иных работ, услуг по Договору.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, определяется ежемесячно исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.6 Договора, с учетом её изменения при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание жилого помещения, производимому в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору;

5.3. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ определяется из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

5.4. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг отражается в Справке об оказанных услугах, выполненных работах, прилагаемой к акту о приемке оказанных услуг, выполненных работ.

5.5. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, на каждый год действия Договора определяется: на дату заключения Договора - в разделах 1 и 2 Приложения № 9 к Договору. Во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год.

5.6. Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв.м в месяц) доводится Управляющей организацией до сведения собственников и иных потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

5.7. При изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в п.4.1.4 Договора, планово-договорная стоимость работ, услуг вновь включаемых в Перечень работ, услуг определяется на дату изменения Перечня работ, услуг.

5.8. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме в связи с экономией Управляющей

организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг.

Стоимость выполненных с привлечением подрядных организаций работ по текущему ремонту общего имущества уменьшается на сумму экономии Управляющей организации. Указанное уменьшение отражается в акте приемки выполненных таких работ, оформляемом в порядке, указанном в п.4.1.7 Договора. Для подтверждения размера экономии Управляющая организация обязана предоставить уполномоченному лицу, принимающему работы, акты приемки выполненных работ, подписанных ею с подрядными организациями. Суммы экономии зачисляются в резерв на выполнение непредвиденных работ.

5.9. Стоимость коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору, определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов (корректировки) и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.10. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, оказываемых услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей организацией или её Представителем при выполнении таких работ, услуг Представителем.

5.11. Оплата Управляющей организации выполненных работ, оказанных услуг по Договору осуществляется собственниками и иными пользователями помещений, поименованными в ч.2 ст.153 ЖК РФ (далее – лица, обязанные вносить плату по Договору), в зависимости от видов выполненных работ, оказанных услуг и условий их выполнения, оказания, за счет следующих средств:

а) работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – за счет платы за содержание жилого помещения в части, соразмерной стоимости выполненных таких работ, оказанных таких услуг;

б) работ, включенных в Перечень работ по текущему и капитальному ремонту – за счет дополнительного взноса;

г) непредвиденных работ по надлежащему содержанию общего имущества – за счет дополнительной платы за содержание жилого помещения, на основании решения собственников на выполнение непредвиденных работ.

д) коммунальных услуг – за счет платы за коммунальные услуги по видам коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору;

е) иных работ, услуг – за счет платы за иные работы, услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией отдельным или всем потребителям.

6. Порядок определения размера платы по Договору, взносов (платы) на капитальный ремонт

6.1. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и взносов (платы) на капитальный ремонт

6.1.1 Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг и сумме формируемых резервов, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых и нежилых помещений в месяц.

6.1.2. Размер платы за содержание жилого помещения определен на весь срок действия Договора и установлен на первый год действия Договора в разделе 4 Приложения № 9 к Договору, на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, рассчитывается Управляющей организацией в разделе 4 Перечня работ, услуг, и доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

Установление в указанном порядке на каждый год действия Договора размера платы за содержание жилого помещения не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.

В размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства.

Исключение из состава платы за жилое помещение платы за услугу по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с возникновением обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае, предусмотренном пунктом 6.2.6. Договора, не требует принятия общим собранием собственников решения об утверждении нового размера платы за содержание жилого помещения. В этом случае размер платы уменьшается на стоимость услуг по вывозу ТБО, указанную в Приложении № 9 к Договору.

6.1.3. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п.6.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Плата за содержание жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, оказании услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы и порядком, установленным в Приложении № 12 к Договору.

6.1.5. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в п.4.1.5. Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в п.5.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п.6.1.3 Договора). Указанная плата не включается в плату за содержание жилого помещения, определяется в месяце, следующем за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ, и указывается отдельной строкой «плата за работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.1.6. Плата за пользование общим имуществом, поступающая в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, не распределяется между собственниками, а направляется на выполнение непредвиденных работ.

6.1.7. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

6.1.8. Если собственники помещений примут решение о порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, а также срок внесения такого взноса устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Управляющей организации с последующим отражением такого решения в дополнительном соглашении к Договору на выполнение таких работ, заключаемом в порядке и в случаях, указанных в п.4.2.1 Договора.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация потребителям по Договору (далее – плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги). Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 14 к Договору, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией, а в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, - потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

6.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Приложении № 15 к Договору.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику - гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается по количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о своем временном отсутствии в жилом помещении, предоставив подтверждающие такое отсутствие документы.

6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, передается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный в договоре, заключенном собственником (арендатором) нежилого помещения с ресурсоснабжающей организацией, определяемый датой

снятия (или датой передачи) показаний собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию.

6.2.6. О наступлении у потребителей обязанности по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, о заключении договора с региональным оператором, об изменении порядка оплаты услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) в связи с отнесением ее к коммунальной услуге по обращению с твердыми коммунальными отходами, Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, предусмотренном Приложением № 5 к Договору.

6.2.7. Исключение из состава платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется с даты, определяемой нормами жилищного законодательства, о чем Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, предусмотренном Приложением № 5 к Договору.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок или прейскуранта цен, определяемых Управляющей организацией.

6.3.2. При обращении потребителей с заявкой на выполнение иных работ, услуг к Представителю Управляющей организации плата на соответствующие работы, услуги устанавливается исходя из расценок Представителя.

7. Внесение платы по Договору и взносов на капитальный ремонт

7.1. Плата за содержание жилого помещения, плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги, плата за иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.1.5 Договора (далее - плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, кроме случая, указанного в п.7.4 Договора.

В период отсутствия договора о приобретении Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, плата за такие коммунальные услуги вносится потребителями соответствующим ресурсоснабжающим организациям.

7.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным наймодателем для нанимателей соответствующих жилых помещений.

7.3. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за предоставляемые по Договору коммунальные услуги устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Плата, указанная в п.6.1.5 Договора, вносится не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем выполнения Управляющей организацией и принятия в установленном Договором порядке таких работ.

7.4. Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги может вноситься в адрес ресурсоснабжающих организаций, в т.ч. через их платежных агентов или банковских

платежных агентов, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, в т.ч. через его платежных агентов или банковских платежных агентов, в том случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация уведомлена о таком переходе.

Плата за предоставляемые по Договору коммунальные услуги вносится в адрес соответствующих ресурсоснабжающих организаций, в т.ч. через их платежных агентов, на основании принятия такого решения общим собранием собственников.

7.5. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании

1) платежных документов, составляемых Управляющей организацией (или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями), и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 1 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 16 к Договору.

2) информации о размере платы по Договору, размещенной в государственной информационной системе ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести такую плату.

7.6. Неиспользование помещения собственником или иным потребителем не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

7.7. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через её платежного агента с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика платежным агентом в месте приема платежа.

При внесении платы по Договору в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

7.8. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными денежными средствами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

7.9. Управляющая организация вправе осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате предоставляемой по Договору коммунальной услуги, а также по внесению платы за содержание жилого помещения. В указанном случае лица, обязанные вносить плату по Договору, получившие уведомление от Управляющей организации об уступке права требования ресурсоснабжающей организации или третьему лицу, вносят плату по Договору соответствующей ресурсоснабжающей организации или третьему лицу, указанным в уведомлении.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.

8.3. Управляющая организация освобождается от ответственности, возникающей у неё в соответствии с п.8.1., 8.2. Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по Договору произошло по вине собственников и иных потребителей, в т.ч. по причине неисполнения ими обязанностей, установленных в Приложении № 7 к Договору.

8.4. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключенным ими с собственниками помещений.

8.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

8.6. В случае, если по вине собственников или уполномоченного ими лица Стороны не согласовали Перечень работ, услуг в порядке, указанном в п.4.1.3. Договора, Управляющая организация вправе требовать от собственников помещений возмещения причиненных Управляющей организации убытков. В указанном случае под убытками Управляющей организации понимаются недополученные Управляющей организацией доходы, размер которых определяется соответственно разнице между планово-договорной стоимостью работ, услуг, определяемой в Перечне работ, услуг на последующий и предыдущий год действия Договора за период нарушения срока начала применения такого Перечня работ, услуг, указанного в п.4.1.3 Договора.

8.7. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

9. Условия изменения, расторжения или прекращения Договора

9.1. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

9.2. Изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, принимаются путем утверждения дополнительных соглашений к Договору на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией. Дополнительные соглашения к

Договору оформляются в 2-х экземплярах и подписываются Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.3. Изменения и дополнения к Договору, не требующие по условиям Договора их утверждения решением общего собрания собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, подписываемыми Управляющей организацией и уполномоченным лицом, составляемыми в 2-х экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, второй – в месте хранения Договора, указанном в п.11.1 Договора. Порядок вступления в силу таких дополнительных соглашений определяется условиями Договора, если иное не будет установлено условиями таких соглашений.

9.4. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников помещений, доводятся Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, предусмотренном в Приложении №5 к Договору.

9.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

9.6. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч. 5.1, ч. 6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с учетом п. 9.7. Договора.

9.7. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено или она аннулирована, дата прекращения Договора определяется в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса РФ.

9.8. До даты прекращения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.7. Договора, на отношения Сторон распространяются условия Договора, кроме обязанностей Управляющей организации по началу выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, не относящихся к минимально-необходимым работам.

В случае, если Управляющая организация приступила к выполнению плановых работ по текущему ремонту общего имущества до начала действия указанного в настоящем пункте Договора периода, Управляющая организация обязана завершить их выполнение на условиях, установленных Договором, с последующим возмещением ей соответствующих расходов.

9.9. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату прекращения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией, а также исполнительных листов, судебных приказов.

10. Порядок разрешения споров

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

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома – Ленинградская область, Тосненский район, город Никольское, улица Заводская, дом 12;
- б) номер технического паспорта БТИ – ;
- в) серия, тип постройки – 1-305;
- г) год постройки – 1952;
- д) этажность – 2;
- е) количество квартир – 8;
- ж) общая площадь жилых помещений – 518,43 кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений – 0 кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам – 518,43 кв.м;
- к) общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам – 0 кв.м;
- л) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 42,9 кв.м.;
- м) степень износа по данным государственного технического учета – 40 %;
- н) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) – 2014 г.;
- о) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции – отсутствует;
- п) установлены общедомовые приборы учета по видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов – не установлены.

2.* Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

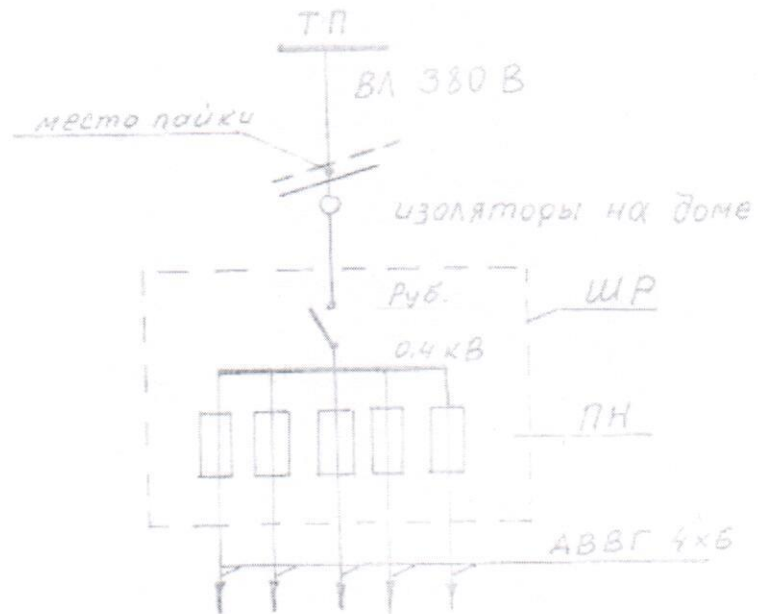
2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

- по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома¹.

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

¹ Пунктом 7 Правил №491 установлено, что «внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом». Следовательно, если указанным соглашением будет установлена иная граница эксплуатационной ответственности управляющей организации, необходимо это отразить в комментируемом пункте данного Приложения.

Принципиальная однолинейная схема



отводы на квартиры, лестничные клетки, подвал, чердак

--- Границы балансовой принадлежности.

— Границы эксплуатационной ответственности.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- со строительными конструкциями – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения;
- по внутридомовой системе отопления – первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

**Состав общего имущества и характеристика технического состояния
многоквартирного дома по адресу:
Ленинградская обл., Тосненский р-н, г. Никольское, ул. Заводская, д. 12**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 4 шт.	Количество помещений, требующих ремонта – 0 шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 2 шт.	Количество лестничных площадок, требующих ремонта – 0 шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей – 4 шт.	Количество лестниц, требующих ремонта – 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Отсутствуют	Отсутствуют
Коридоры	Отсутствуют	Отсутствуют
Технические этажи	Отсутствуют	Отсутствуют
Технические подвалы	Отсутствуют	Отсутствуют
Кровля	Вид кровли – скатная Материал кровли – шиферная Площадь кровли – 469 кв.м	Описать состояние и указать: - площадь крыши, требующей капитального ремонта – 0 кв.м - площадь крыши, требующей текущего ремонта – 0 кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования – 2 шт. шт. из них: - деревянных – 2 шт.; - металлических – 0 шт.	Количество дверей, требующих ремонта – 0 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования – 1 шт.	Количество окон, требующих ремонта – 0 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Длина водосточных труб – 14 м	Протяженность водосточных труб, требующих ремонта – 0 м.
Светильники в местах общего пользования	Количество – 2 шт.	Количество светильников, требующих замены – 0 шт.
Сети теплоснабжения	Длина трубопроводов системы отопления – 292,9 м	Протяженность труб, требующих ремонта – 0 м

Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек – 2 шт.	Количество задвижек, требующих замены – 0 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Отсутствуют	Отсутствуют
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество 1 шт.	Количество обогревающих элементов (радиаторов), требующих ремонта – 0 шт.
Трубопроводы холодной воды	Длина трубопроводов системы холодного водоснабжения – 130 м.	Протяженность труб, требующих замены – 0 м Протяженность труб, требующих окраски – 0 м.
Трубопроводы горячей воды	Отсутствуют	Отсутствуют
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек – 1 шт. - вентилей, кранов – 10 шт.	Количество задвижек, требующих замены – 0 шт. Количество вентилей, кранов, требующих замены – 0 шт.
Трубопроводы канализации	Длина трубопроводов системы водоотведения – 72 м.	Протяженность труб, требующих замены – 0 м
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Отсутствуют	Отсутствуют

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов: Ленинградская обл., Тосненский р-н, г. Никольское, ул. Заводская, д. 12 (Площадь жилых помещений – 518,43 м²)

№ п/п	Наименование	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м.(руб. в мес.)	Плата за месяц (руб.)	Плата за год (руб.)
1.	Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч.:		3,65	1 892,27	22 707,24
1.1	<p>Работы, выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.:</p> <p>Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.</p> <p>Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <ul style="list-style-type: none"> - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали <p>и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения</p> <p>Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов</p> <p>Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений</p> <p>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</p> <p>Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.</p>	<p>в ходе осеннего, зимнего осмотров</p> <p>1 раз в месяц</p>	0,49	254,03	3 048,36
1.2	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности</p>	<p>в ходе осеннего, зимнего осмотров</p>	0,35	181,45	2 177,40

	<p>водоотводящих устройств</p> <p>Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков</p> <p>Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен</p> <p>В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен</p>	<p>в ходе осеннего, зимнего осмотров</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>			
1.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний</p> <p>Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры</p> <p>Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, отделочных слоев к конструкциям перекрытия</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ</p>	<p>в ходе осеннего, зимнего осмотров</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>	0,27	139,98	1 679,76
1.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали</p> <p>Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона</p> <p>Контроль состояния металлических закладных деталей</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>Отсутств.</p> <p>1 раз в месяц</p> <p>По результатам выявленных повреждений и</p>	0	0	0

		нарушений			
1.5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.: Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	<p>в ходе осеннего, зимнего осмотров</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>	0,21	108,87	1 306,44
1.6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Проверка кровли на отсутствие протечек Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока</p> <p>Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах</p> <p>Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий</p> <p>Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод</p> <p>Проверка и при необходимости очистка</p>	<p>в ходе осеннего, зимнего осмотров</p> <p>в ходе осеннего, зимнего осмотров</p> <p>По мере необходимости</p>	1,41	730,99	8 771,88

	<p>кровли от скопления снега и наледи</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами</p> <p>Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей</p> <p>При выявлении нарушений приводящим к протечкам – незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ</p>	По результатам выявленных повреждений и нарушений			
1.7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.: Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях</p> <p>Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях</p>	1 раз в месяц	0,21	108,87	1 306,44
1.8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.: Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды</p> <p>Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)</p> <p>Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях</p> <p>Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков</p>	1 раз в месяц в ходе осеннего, зимнего осмотров	0,36	186,63	2 239,56

	<p>Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу</p>	<p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p> <p>По мере необходимости</p>			
1.9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.: 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</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.</p> <p>При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий восстановительных работ</p>	<p>1 раз в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>По результатам выявленных повреждений и нарушений</p>	0,35	181,45	2 177,40
2	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.:</p>		4,48	2 322,57	27 870,84
2.1	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов, в т.ч.:</p> <p>Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода</p> <p>Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования</p>	<p>Отсутств.</p> <p>1 раз в год</p> <p>По мере необходимости</p>	0	0	0

2.2	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, в т.ч.: Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p>	<p>3 раза в год 2 раза в год 2 раза в год 1 раз в год</p>	0,54	279,95	3 359,40
2.3	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление), в т.ч.: Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, водоподкачках Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления Удаление воздуха из системы отопления Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений При выявлении повреждений –</p>	<p>Отсутств. 2 раза в год Постоянно 2 раза в год 1 раз в год 2 раза в год По мере необходимости 1 раз в год По результатам</p>	0	0	0

	разработка плана восстановительных работ	выявленных повреждений и нарушений			
2.4	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), отопления и водоотведения, в т.ч.:</p> <p>Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах</p> <p>Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем</p> <p>Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)</p> <p>Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу</p> <p>Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации</p> <p>Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, локальных очистных сооружений и дворовой канализации</p> <p>Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе</p> <p>Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	<p>2 раза в год</p> <p>Постоянно</p> <p>2 раза в год</p> <p>2 раза в год</p> <p>По мере необходимости</p> <p>2 раза в год</p> <p>После проведения ремонтных работ</p> <p>1 раз в год</p>	1,85	959,10	11 509,20
2.5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, в т.ч.:</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки</p>	1 раз в 3 года	1,34	694,70	8 336,40

	<p>Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения</p> <p>Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования</p>	<p>2 раза в год</p> <p>4 раза в год</p>			
2.6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</p> <p>Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов</p> <p>Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений</p> <p>При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.</p> <p>(Цена согласно распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 г. №444-р)</p>	<p>В соответствии с нормативно-технической документацией</p>	0,75	388,82	4 665,84
2.7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, в т.ч.:</p> <p>Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта</p> <p>Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов</p> <p>Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов</p> <p>Контроль работы лифтов (лифтеры, прошедшие обучение и имеющие допуск к работе состав бригады не менее двух человек в смену)</p> <p>Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования</p>	<p>Отсутств.</p> <p>Круглосуточно</p> <p>Ежемесячно</p> <p>По мере необходимости</p> <p>Круглосуточно</p> <p>1 раз в год</p>	0	0	0
3	<p>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.:</p>		5,18	2 685,47	32 225,64
3.1	<p>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:</p>		1,32	684,33	8 211,96

	<p>Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов</p> <p>Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек</p> <p>Мытье окон</p> <p>Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)</p> <p>Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка (В зимний период – дополнительно по мере необходимости)</p>	<p>2 раза в неделю</p> <p>2 раза в год</p> <p>1 раз в год</p> <p>1 раз в неделю</p> <p>2 раза в неделю</p>				
3.2	Проведение дератизации и дезинсекции помещений	1 раз в квартал	0,06	31,11	373,32	
3.3	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	Круглосуточно	По мере поступления заявок	3,8	1 970,03	23 640,36
4	Управление многоквартирным домом		2,26	1 171,65	14 059,80	
5	Общедомовые нужды, в т.ч.:		1,43	741,35	8 896,20	
5.1	Общедомовые нужды по электроэнергии	ежемесячно	1,25	648,03	7 776,36	
5.2	Общедомовые нужды по холодному водоснабжению	ежемесячно	0,18	93,32	1 119,84	
	Итого:		17,00	8 813,31	105 759,72	
6	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в т.ч.:		0,22	114,05	1 368,60	
6.1	Эксплуатация прибора учета электрической энергии	ежемесячно	0,12	62,21	746,52	
6.2	Эксплуатация прибора учета холодной воды	ежемесячно	0,10	51,84	622,08	
7	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	Ежедневно	2,9	1 503,45	18 041,40	