



Управляющая организация
Общество с ограниченной ответственностью

«Жилсервис»

(ООО «Жилсервис»)

ОГРН 5067847553549 ИНН 7843305143 КПП 470301001

ул. Бибиловская, д. 17, пом. 6, г. Всеволожск, Ленинградская область, 188640

Тел./факс 8 (81370) 29-227; e-mail: v.gilservis@yandex.ru; <http://жилсервис-всеволожск.рф>

Договор управления многоквартирным домом
по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск,
улица Бибиловская, дом 17

г. Всеволожск
2020 год

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Всеволожск

« ____ » _____ 202__ г.

(фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные – для физического лица; наименование организации, ИНН, ОГРН, Ф.И.О. лица, представляющего юридическое лицо, с указанием должности и реквизитов документа, подтверждающего его полномочия)

собственник (наниматель) жилого (нежилого) помещения на основании _____

(наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности)
по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, улица Бибиловская, дом 17, квартира (помещение) № _____, общей площадью _____ м², именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Жилсервис», в лице генерального директора - Хорошевой Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны,

далее по тексту именуемые «Стороны», на основании части 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ и Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от _____ № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация на основании Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от _____ № _____ в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, улица Бибиловская, дом 17 (далее – Многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества согласно Приложения №1 входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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»;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации и Ленинградской области.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием их стоимости на момент заключения настоящего договора содержится в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказываются Управляющей организацией исходя из конструктивных и качественных особенностей многоквартирного дома. Периодичность оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, определяется с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации, и Приложением № 4 к настоящему Договору.

Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные требования к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 3 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным,

Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями помещений.

2.1.5. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Собственниками, а также в составлении актов о недопоставке или снижении качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, проживающем в обслуживаемом жилищном фонде.

2.1.7. По запросу Собственников выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от жильцов, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

2.1.8. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу 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, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.9. Принять, вести и хранить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.10. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

2.1.11 Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.

2.1.12. Осуществлять контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг.

2.1.13. Уведомлять собственников помещений МКД о нормативных сроках эксплуатации элементов общего имущества дома для принятия решения собственниками о проведении капитального ремонта по восстановлению работоспособности систем, конструкций и оборудования.

2.1.14. Выполнять выборочный текущий ремонт общего имущества в объемах и очередности, обеспечивающей в первую очередь безопасность проживания (ремонт внутридомовых инженерных систем, ремонт крыши, козырьков над подъездами и пр.), во

вторую очередь комфортность проживания (косметический ремонт подъездов, установка энергосберегающего оборудования, ремонт отмостки, ремонт рам на лестничных клетках, ремонт дверей входных и пр.). Годовой план текущего ремонта (за исключением безотлагательных случаев потребности в текущем ремонте, т.е. создающих угрозу безопасности жизни и здоровью людей и (или) их имуществу, либо угрозу надежности и безопасности конструкций многоквартирного дома) подлежит предварительному согласованию с членами Совета многоквартирного дома, избранными решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и подлежит утверждению на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Акты выполненных работ по текущему ремонту общего имущества подлежат подписанию председателем Совета многоквартирного дома.

2.1.15. Раскрывать информацию о деятельности управляющей компании в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.1.16. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполняющих обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством РФ, а также взносов на капитальный ремонт, в случае

2.1.17. Если в период действия Договора возникает необходимость выполнения неотложных непредвиденных работ для обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, которые не предусмотрены перечнем работ и услуг (Приложение № 3) и стоимость таких работ превысит размер платы, утвержденный на текущий период, то Управляющая компания обязана выполнить такие работы, а Собственник и наниматель помещений МКД оплатить их стоимость.

2.1.18. Управляющая компания размещает информацию о многоквартирном доме в Реформе ЖКХ, ГИС ЖКХ (государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства).

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества), а в случае формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете, владельцем которого будет выбрана Управляющая организация - также взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.2.4. Представлять интересы собственников (в части содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.2.5. Вести подготовку предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения ремонта, перечня и сроков проведения работ по ремонту, расчет доходов на их проведение и размера платы за ремонт для каждого Собственника.

2.2.6. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

2.2.7. Управляющая компания в течении срока Договора вправе созывать и проводить годовое общее собрание собственников помещений МКД, а также внеочередное собрания в целях исполнения настоящего Договора и при изменении нормативных правовых актов в Жилищном законодательстве.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт собственных помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме, на основании письменных предписаний и актов от Управляющей организации.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.3.4. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.5. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.6. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.7. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.8. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.9. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.10. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.11. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.12. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.12.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность которых превышает мощность, выделенную на помещение, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.12.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.12.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.3.13. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.3.14. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить твердые коммунальные отходы (мусор и пищевые отходы) в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.15. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

2.3.16. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иными способами (по факсу, почте и т.д.) явиться в согласованное число и время в Управляющую компанию;

2.3.17. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

2.3.18. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ним договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение.

2.3.19. Ежегодно в период с 15 по 31 января следующего за отчетным календарного года председатель Совета многоквартирного дома подписывает Акт приема оказанных услуг и выполненных работ, и акт о нарушении нормативов качества коммунальных услуг, если нарушение произошло по вине Управляющей компании. Если Председатель не явился на подписание актов и не представил письменных возражений на него, обязательства Управляющей компании за отчетный период будут считаться выполненными.

2.3.20. Собственники и наниматели обязаны для целей исполнения настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом № 152 от 27.07.2006г. «О персональных данных» предоставлять информацию о своих персональных данных, необходимых для обработки в целях осуществления расчетов за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений и нанимателей.

2.4. Собственник имеет право:

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

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

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками (Нанимателями) в счет платы за содержание и текущий ремонт помещения. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги возникает у Собственников (Нанимателями) с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору;
- плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (указаны в Приложении № 3 к настоящему договору);
- плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

Размер платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается на общем собрании Собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику (занимаемого нанимателем), в месяц.

Начиная со второго года управления размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации. Ежегодная индексация размера платы проводится по усмотрению Управляющей организации, при этом, принятие общим собранием собственников помещений дома решения об изменении размера платы не требуется.

3.3.2. Собственники (наниматели) оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и

капитального ремонта общего имущества, предложив порядок выполнения работ, их стоимость, сроки и начала, и окончания, а также о порядке оплаты работ и подготовки проектно-сметной документации. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложения, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе потребовать соответствующий перерасчет в пределах уплаченной ими платы за содержание и ремонт общего имущества за период, в течение которого имело место такой факт неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. В случае неполной оплаты Собственниками услуг по содержанию и ремонту помещения, и как следствие невозможности осуществления Управляющей организацией надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения и конструктивных элементов многоквартирного дома, объем текущего ремонта общего имущества подлежит корректировке (уменьшение/увеличение), исходя из фактического сбора платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.5. На момент заключения настоящего Договора размер платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору, составляет **24,60 рублей (Двадцать шесть рублей 60 копеек)** в месяц с квадратного метра общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику (занимаемого нанимателем). В указанный размер платы не входят иные работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, определенные разделом IV Приложения № 3 к настоящему Договору, в том числе, коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Плата за коммунальные услуги.

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам в многоквартирных домах, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354;

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ленинградской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления МО «Город Всеволожск», принятыми ими в пределах своей компетенции.

3.4.4. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную

продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

3.5. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.5.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят на расчетный счет Управляющей организации, реквизиты которого указаны в Разделе 8 настоящего Договора, любыми доступными способами. Информация о способах внесения платы дополнительно указывается управляющей организацией в выставляемых Собственникам (Нанимателям) платежных документах.

3.5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносятся ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносятся на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем - счета-квитанции.

3.5.4. При временном отсутствии Собственников и нанимателей, 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 Правительством РФ.

3.6. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

3.7. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, предусмотренном ст.155 Жилищного кодекса РФ.

3.8. Цена настоящего Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении № 3 к настоящему Договору, а также стоимостью коммунальных услуг (ресурсов), рассчитываемых как произведение объема потребленных ресурсов в Многоквартирном доме за год (по приборам учета при их наличии или нормативам потребления) и тарифов в соответствии с положениями п. 3.4 настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор вступает в силу с момента выбора Управляющей организации, который определяется датой, указанной в протоколе общего собрания собственников помещений либо в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, и действует в течении 3 (трех) лет.

5.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее, чем за 30 дней до даты истечения срока действия Договора Договор считается продленным

на тот же срок. Количество пролонгаций настоящего Договора таким способом не ограничено.

5.3. Полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом передаются Собственником и принимаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

6. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем 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 управляющими организациями.

6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля их исполнения в уполномоченные органы государственного надзора и контроля, а также органы местного самоуправления.

6.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников

помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

7.2. 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.

7.3. Договор может быть расторгнут собственниками помещений Многоквартирного дома в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора.

7.4. В случае расторжения Договора по инициативе собственников помещений Многоквартирного дома, собственники обязаны письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

Дата расторжения Договора в соответствии с пунктами 7.2 - 7.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено предложение собственникам помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано 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. При расторжении настоящего Договора Собственник обязан возместить Управляющей организации фактические, документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением предмета настоящего Договора, из расчета своей доли в Общем имуществе, пропорционально площади помещения, принадлежащего Собственнику.

7.8. Управляющая организация в течении 30 дней до даты прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы по письменному запросу со стороны вновь выбранной организации.

8. СОГЛАШЕНИЕ ОБ ОБРАБОТКЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

8.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места

пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

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

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

8.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

-Акт о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 1);

-Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (Приложение № 2);

-Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3);

- Периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме (Приложение № 4).

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник	Управляющая организация
Ф.И.О.: _____ _____ _____	ООО "Жилсервис" 188643, Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Бибиловская д. 17, пом. 6 ИНН 7843305143, КПП 470301001 р/счет 40702810955410183855, Северо- Западного Банка, Сбербанк России, г. Санкт-Петербург, БИК 044030653, к/счет 30101810500000000653
Дата и место рождения: _____ _____ _____	Генеральный директор _____
Паспортные данные: _____ _____ _____	Хорошева Елена Николаевна
Адрес регистрации: _____ _____ _____	МП
Телефон: _____	
Эл. почта: _____	
Подпись _____	

АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, город Всеволожск, улица Бибииковская, дом 17

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Бибииковская, д. 17.
2. Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1301115:3.
3. Серия, тип постройки: **ТП**
4. Год постройки: **2006г.**
5. Степень износа по данным государственного технического учета: **15%**
6. Степень фактического износа: **15%**
7. Год последнего капитального ремонта: **не проводился.**
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: **нет**
9. Количество этажей: **6**
10. Наличие подвала: **да**
11. Наличие цокольного этажа: **нет**
12. Наличие мансарды: **нет**
13. Наличие мезонина: **нет**
14. Количество квартир: **141.**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: **2.**
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: **нет**
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания: **нет**
18. Объем здания: **45 517 куб. м**
19. Площадь:
 - а) общая многоквартирного дома с коридорами, лестничными клетками, необорудованным техническим этажом: **11 275,60 кв. м**
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): **8 386,60 кв. м**
жилая площадь квартир: **4 601,00 кв.м.**
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): **179,2 кв.м.**
 - г) помещений общего пользования, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
технологические помещения: **1 685,50 кв.м.**
лестничные клетки: **1 024,30 кв. м**
20. Количество лестниц: **5 шт.**

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
1. Фундамент	Бетонный ленточный	хорошее
2. Стены	Кирпич в 2,5 кирпича	хорошее
3. Перекрытия	Железобетонные	хорошее

4. Крыша	Рулонная	хорошее
5. Полы	Бетонная стяжка	хорошее
6. Проемы а) окна	Металлопластиковые, деревянные	хорошее
б) двери	Металлические	хорошее
7. Отделка а) наружная	Облицовка кирпич	хорошее
б) внутренняя	штукатурка	хорошее
8. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	отсутствует	---
Лифт	отсутствует	---
Вентиляция	естественная	исправное
9. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
Электроснабжение	ввод через ГРЩ	исправное
Холодное водоснабжение	От центральной сети. Ввод через узел учёта	исправное
Горячее водоснабжение	От центральной сети. Ввод через узел учёта	исправное
Канализация	Присоединена к городским сетям	исправное
Газоснабжение	Централизованное	исправное
Отопление	От центральной сети. Ввод через узел учёта	исправное

Собственник

Управляющая организация

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ /Хорошева Е.Н./

М.П.

Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу:
Ленинградская область, город Всеволожск, улица Бибииковская, дом 17

1. Отопление.
2. Холодное водоснабжение.
3. Горячее водоснабжение.
4. Водоотведение.
5. Электроснабжение.
6. Газоснабжение
7. Обращение с твердыми коммунальными отходами.

Настоящий перечень подлежит изменению в случае принятия собственниками помещений многоквартирного дома решения в соответствии с пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Соответствующая коммунальная услуга исключается из настоящего перечня с момента начала оказания такой услуги непосредственно ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором).

Собственник

Управляющая организация

_____/_____/

Генеральный директор

_____/Хорошева Е.Н./

М.П.

Перечень
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном жилом доме по адресу:
Ленинградская область, город Всеволожск, улица Библиковская, дом 17

(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания»)

П/п	Наименование работ и услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб./ месяц)
I. Услуги по управлению многоквартирным домом		
1.	Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы.	5,50
2.	Ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.	
3.	Своевременное заключение договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не оказывают таких услуг и не выполняют таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.	
4.	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доведение их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.	
5.	Организация работы по начислению и сбору платы за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.	
6.	Организация работы по взысканию задолженности по оплате за содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги.	
7.	Предоставление потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой, в соответствии с законодательством Российской Федерации, является обязательным.	
8.	Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечение их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями.	
9.	Планирование финансовых и технических ресурсов для производства и реализации работ.	
10.	Ведение бухгалтерского и налогового учета	
11.	Работа с населением, в том числе обращений по качеству обслуживания. Оказание устных юридических консультаций гражданам, проживающих в обслуживаемых домах по порядку пользования, распоряжения жилым помещением.	
12.	Взаимодействие с органами правопорядка, проведение мероприятий по гражданской обороне.	
II. Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома		
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, в т.ч.:	8,62
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры, расслаивания,	

	трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. Составление плана мероприятий по устранению причин нарушения.
1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.
1.4.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений
1.5.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление.
1.6.	Контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:
2.1.	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
2.2.	выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
2.3.	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен
2.4.	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:
3.1.	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний
3.2.	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры
3.3.	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия/покрытия;
3.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:
4.1.	проверка кровли на отсутствие протечек;
4.2.	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
4.3.	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши.
4.4.	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
4.5.	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
4.6.	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
4.7.	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:
5.1.	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
5.2.	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях
5.3.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:
6.1.	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
6.2.	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;
6.3.	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, козырьков;
6.4.	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы.
6.5.	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
6.6.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу;
7.1.	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
7.2.	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
9.1.	Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов в т.ч.:
10.1.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
10.2.	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;
10.3.	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;
10.4.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах, в т.ч.:
11.1.	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;
11.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
11.3.	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;

11.4.	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	
11.5.	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	
11.6.	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	
11.7.	удаление воздуха из системы отопления;	
11.8.	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	
11.9.	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
12.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, в т. ч.:	
12.1.	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	
12.2.	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	
12.3.	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	
12.4.	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	
12.5.	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	
12.6.	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	
12.7.	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	
12.8.	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в т. ч.:	
13.1.	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	
13.2.	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	
13.3.	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	
13.4.	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	
14.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	
15.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	
16.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	
17.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч.:	2,59
17.1.	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;	
17.2.	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для	

	электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	
17.3.	мытьё окон;	
17.4.	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);	
18.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория) в холодный период года в т. ч.:	2,93
18.1.	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	
18.2.	сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	
18.3.	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	
18.4.	очистка придомовой территории от наледи и льда;	
18.5.	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества;	
18.6.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	
19.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года, в т. ч.:	
19.1.	подметание и уборка придомовой территории;	
19.2.	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества;	
19.3.	уборка и выкашивание газонов;	
19.4.	прочистка ливневой канализации;	
19.5.	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.	
20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме		
	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	0,47
III. Работы и услуги, связанные с текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома		
	Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, поименованные в пунктах: 1.3, 1.6, 2.4, 3.4, 4.7, 5.3, 6.6, 7.2, 8, 9, 9.1, 10.4, 11.9, 12.4, 13.1, 13.3, 13.4, 14, 15, 20.	4,49
ИТОГО		24,60

IV. Иные работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:		
1.	Обслуживание домофона	26,00 руб./квартира
2.	Холодная вода, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме.	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц) рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.
3.	Горячая вода, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме.	
4.	Электрическая энергия, потребляемая при содержании общего имущества в многоквартирном доме.	

Примечание:

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

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация

Генеральный директор

_____ /Хорошева Е.Н./

М.П.

Периодичность

выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в многоквартирном жилом доме по адресу:

Ленинградская область, город Всеволожск, улица Бибиковская, дом 17

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома		
<i>Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций, в т.ч.:</i>		
	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, в т.ч.:	
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	1 раз в год
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундамента, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. Составление плана мероприятий по устранению причин нарушения.	1 раз в год
	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	1 раз в год
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений	2 раза в месяц
	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 месяц
	контроль состояния дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в месяц
	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:	
	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	1 раз в год
	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;	1 раз в год
	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен	1 раз в год
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:	

	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	1 раз в год
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры	1 раз в год
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия/покрытия;	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	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;	1 раз в год
	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:	
	проверка кровли на отсутствие протечек;	1 раз в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	1 раз в год
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши	1 раз в год
	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	По мере необходимости
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;	1 раз в год
	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	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;	1 раз в год
	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:	

	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды;	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, и козырьках;	2 раза в год
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы ;	2 раза в год
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу;	
	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в год
	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	1 раз в год
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов в т.ч.:	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах, в т.ч.:	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;	2 раза в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	Постоянно
	гидравлические и тепловые испытания оборудования	

	индивидуальных тепловых пунктов;	2 раза в год
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	2 раза в год
	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);	1 раз в год
	удаление воздуха из системы отопления;	По мере необходимости
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По результатам выявленных повреждений и нарушений
	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в т. ч.:	
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Постоянно
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	2 раза в год
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	По мере необходимости
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	2 раза в год
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	После проведения ремонтных работ
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования:	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	4 раза в год

	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	2 раза в год
	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере поступления заявок
II. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:		
	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	По мере необходимости
	организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	По мере необходимости
	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	По результатам выявленных повреждений и нарушений
III. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в т. ч.:		
	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;	5 раз в неделю до II этажа, 1 раз в неделю выше II этажа
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	2 раза в год
	мытьё окон;	1 раз в год
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов);	1 раз в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	По необходимости, не реже 1 раза в год
IV. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в т.ч.:		
в холодный период года		
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	1 раз в сутки
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	3 раза в сутки в дни снегопада
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в сутки в дни без снегопада
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	По необходимости, не реже 1 раза в 3 суток во время гололеда
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества;	5 раз в неделю
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года, в т. ч.:		
	подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в 2 суток
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества;	5 раз в неделю
	уборка и выкашивание газонов;	2 раза в сезон
	прочистка ливневой канализации;	По мере необходимости

	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в неделю
V. Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных отходов		По мере накопления

Собственник

Управляющая организация

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ /Хорошева Е.Н./

М.П.