

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом с собственником жилого помещения

г. Санкт-Петербург

"___" _____ 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ланская гавань» (ИНН 7804670390), в лице генерального директора Никулина Михаила Святославовича, действующего на основании Устава, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 12.11.2021 г. № 078000804 (срок действия лицензии продлен до 12.11.2031 года), именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны

и _____ (Ф.И.О.), именуемый в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (далее - Правила № 491), Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "___" _____ г. № ____).

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

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами № 491, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими данный вид правоотношений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Предметом настоящего Договора является деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Ланское шоссе, дом № 14, корпус 1 (далее по тексту – многоквартирный дом), в котором находится принадлежащая Собственнику квартира № ___, общей площадью ___ м. кв., согласно Выписке из ЕГРН. Указанный адрес является местом исполнения Договора.

2.2. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника / пользования помещением Собственником, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, лицам, проживающим в помещении / пользующимся помещением Собственника.

2.3. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в многоквартирном доме лицам,

осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома не регулируются настоящим договором.

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к Договору.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в п. 2.2. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем и периодичностью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих дополнительных услуг:

- видеонаблюдения;
- консьержей.
- охраны

3.1.4. Заключение энергосервисных договоров с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.5. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме в соответствии с правилами, предусмотренными Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в

многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.8. Обеспечить:

- ответ на телефонный звонок Собственника помещения или пользователя помещения в многоквартирном доме в аварийно-диспетчерскую службу в течение не более 5 (пяти) минут, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим в аварийно-диспетчерскую службу Собственником помещения или пользователем помещения в многоквартирном доме посредством телефонной связи в течение 10 (десяти) минут после поступления его телефонного звонка в аварийно-диспетчерскую службу либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено аварийно-диспетчерской службой в течение 10 (десяти) минут после поступления;

- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки;

- ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения в течение 2 (двух) часов с момента регистрации заявки;

- подачу коммунальных услуг при аварийных повреждениях внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством Российской Федерации продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг;

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения в срок не более 3 (трех) суток с даты аварийного повреждения;

- выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с Собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг. При этом Управляющая компания обязана проинформировать Собственника или пользователя помещения в Многоквартирном доме о планируемых сроках исполнения заявки в течение получаса с момента регистрации заявки.

3.1.9. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от ЖСК «Ланской квартал», вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Организовать и вести прием собственников по вопросам, касающимся реализации Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее трех рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа. Размещать на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в том числе организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.12. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.13. При обнаружении нарушения качества коммунальных услуг (факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность) в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, зарегистрировать в электронном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны Управляющей организации). Если Управляющей организации такие причины неизвестны, она обязана незамедлительно принять меры к их выяснению. В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация должна разместить информацию о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг на информационных стендах многоквартирного дома.

Дату и время возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация регистрирует в журнале учета таких фактов.

3.1.14. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов - произвести изменение размера платы за коммунальные услуги.

3.1.15. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником.

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

3.1.17. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами

государственной власти), коммунальные услуги не позднее 30 календарных дней со дня опубликования новых тарифов размера платы за помещение, установленной в соответствии со ст. 4 Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.18. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе) не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.19. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.20. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.21. Согласовать с Собственником или пользователем помещения устно время доступа в помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ.

3.1.22. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.23. В течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о деятельности по управлению многоквартирным домом за предыдущий год, размещать такой отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а также обеспечивать свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе.

Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, а также перечень сведений, обязательных для отражения в отчете о деятельности по управлению многоквартирным домом, и форма такого отчета устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

3.1.24. Раскрывать информацию согласно п. 31 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.

3.1.25. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.26. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в

Многоквартирном доме, в том числе предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

В случае решения общего собрания собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением собственников, направляются на цели, определенные решением собственников.

3.1.27. Заключить отдельно договор страхования объектов общего имущества собственников со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.28. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.29. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.31. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с лиц, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за помещение и коммунальные услуги, сумму неплатель и пени.

3.2.4. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением № 3 к Договору.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, Приложение № 7), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Вносить плату за помещение и коммунальные услуги в полном размере с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством, ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 (двадцати четырех) часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и

отходов без упаковки;

и) содержать в чистоте подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места.

к) организовать самостоятельно за свой счет вывоз строительного мусора, образующегося в связи с ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в помещении.

л) не создавать повышенного шума в помещении и местах общего пользования в ночное время, установленное действующим законодательством.

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме. Производить переустройство и перепланировку Помещения, террас, участков эксплуатируемой кровли (с целью повышения уровня их благоустройства), а также установку навесного оборудования на фасаде и иных элементах благоустройства Дома только с разрешения межведомственной комиссии при администрации района г. Санкт-Петербурга, согласования с Управляющей организацией при наличии утвержденного в установленном порядке проекта и заключении договора на производство технического надзора. Собственник обязан согласовать с Управляющей организацией график проведения ремонтных работ в помещении, которые могут повлечь или повлекли порчу общего имущества Дома либо могут повлечь негативное воздействие шума на лиц, проживающих в многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 календарных дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (Приложение № 9).

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов в порядке, установленном Правилами № 354.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора в соответствии с п.п. 3.1.23 Договора, а также раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.6. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.4.7. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора не ранее чем через год с даты заключения Договора, за исключением случаев невыполнения Управляющей организацией условий Договора или изменения способа управления многоквартирным домом. В указанных случаях Собственник на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления Многоквартирным домом.

3.5. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание 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 для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. м в месяц;
- по ценам и ставкам за содержание помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемым органами

государственной власти (органами местного самоуправления) на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и помещения).

4.2. Цена Договора определяется как сумма платы:

- за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- за коммунальные услуги;
- стоимости иных услуг, указанных в Договоре.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

Размер платы за 1 кв. м площади в месяц установлен Приложением № 2 к Договору и на момент заключения договора составляет 57,98 руб.

4.4. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, согласно показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по установленным тарифам.

4.5. Плата за содержание помещения вносится ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

4.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение.

4.8. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 3 к Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами № 491.

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

4.10. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами № 354 и Приложением № 5 к Договору.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, оказываются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 7).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, исходя из минимального значения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации из следующих значений: ключевой ставки 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, исходя из минимального значения ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации из следующих значений: и ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящим пунктом размеров пеней не допускается.

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

5.4. Управляющая организация в период действия Договора несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с минимальным перечнем работ, услуг, что не предусматривает необходимость его утверждения общим собранием Собственников помещений (ч. 1.2 и 2.3 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации), ведет расчеты с потребителями по размеру платы за содержание помещения, применяемого до срока окончания действия Договора, продолжает предоставление коммунальных услуг, по которым являлась исполнителем до срока окончания Договора, продолжает вести расчеты с потребителями и с ресурсоснабжающими организациями по покупке (продаже) коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, которые осуществляла Управляющая организация до окончания срока действия Договора.

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

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации в срок не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

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

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п. п. 6.2 - 6.5 Договора;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям, для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

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

- неправомерных действий Собственника, повлекших причинение ущерба жизни, здоровью людей и (или) имуществу собственника помещений в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных ст. 5 Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 (трех) человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2

Договора.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с 9 Договора.

7.3. Договор в одностороннем порядке считается расторгнутым через два месяца с момента получения другой Стороной письменного уведомления.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках Договора.

7.6. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации Управляющая организация по окончании срока действия Договора продолжает деятельность по управлению многоквартирным домом на условиях, установленных Договором, срок действия которого продлевается в силу ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации до даты, установленной в п.п. 10.1.2 Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры, возникшие из Договора, разрешаются в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит разрешению в суде по правилам подсудности, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не могли быть известны заранее и которые нельзя было предвидеть или предупредить их последствия (запретительные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, стихийные бедствия, военные действия и т.п.), Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя по Договору обязательств в части конкретных нарушений обязательств, вызванных наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 9.1 Договора и повлиявших на его исполнение, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по Договору.

9.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 9.1 Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

9.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 9.1 Договора, и их последствия продолжают действовать более 2 (двух) месяцев, Стороны предпринимают все необходимые меры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 5 (пять) лет.

10.1.1. Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

10.1.2. В случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, а также в случае, если действие лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами прекращено, срок действия лицензии не продлен в порядке, установленном ч. 4 ст. 192 Жилищного кодекса Российской Федерации, или она аннулирована, дата прекращения Договора определяется днем, предшествующим дню начала управления многоквартирным домом новым выбранным Собственниками лицом или отобранной или выбранной органом местного самоуправления управляющей организацией. Если способ управления многоквартирным домом был изменен, дата прекращения Договора определяется днем, предшествующим дню начала реализации нового способа управления.

10.2. При отсутствии решения общего собрания собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 5 (пяти) дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

11.3. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

11.4. Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

- 11.4.1. Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1).
- 11.4.2. Размер платы за содержание помещения (Приложение № 2).
- 11.4.3. Перечень и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3).
- 11.4.4. Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений предоставления услуг (Приложение № 4).
- 11.4.5. Перечень коммунальных услуг и требования к их качеству (Приложение № 5).
- 11.4.6. Правила пользования приборами учета потребления коммунальных услуг (Приложение № 6).
- 11.4.7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (Приложение № 7).
- 11.4.8. Правила предоставления дополнительных услуг (Приложение № 8).
- 11.4.9. Правила пользования помещениями (Приложение № 9).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «Ланская гавань» Юр. адрес: 197343, г. Санкт-Петербург, Ланское ш., д. 14, корп. 1, лит.А, пом. 117-Н, пом. 1.4 Фактич. адрес: 197343, г. Санкт-Петербург, Ланское ш., д. 14, корп. 1, лит.А, пом. 117-Н, пом. 1.4 ОГРН 1207800069905 ИНН 7804670390 КПП 781401001 Р/с 40702810790700001907 ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» БИК 044030790 К/с 301018109000000000790 Генеральный директор _____ Никулин М.С.	Собственник (представитель): _____ _____ _____ (Ф.И.О.) Адрес: _____ _____ _____ Паспортные данные: _____ _____ _____ ИНН: _____ СНИЛС: _____ Адрес электронной почты: _____ _____ / _____ _____ (подпись/Ф.И.О.)
--	---

Состав общего имущества в многоквартирном доме

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

з) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

и) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

к) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

л) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

м) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов

многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

н) интеллектуальная система учета электрической энергии (мощности), в том числе коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, обеспечивающие возможность их присоединения к интеллектуальным системам учета электрической энергии (мощности), обязанность по приобретению, установке, замене, допуску в эксплуатацию, а также последующей эксплуатации которых возлагается на гарантирующих поставщиков электрической энергии в соответствии с Федеральным законом "Об электроэнергетике".

2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетей связи, 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.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

Никулин М.С.

Размер платы за содержание помещения

Площадь квартиры

Кв.м.

Наименование	Размер платы	Ед. изм.	Начислено
Содержание общего имущества многоквартирного дома	7,84	руб/м ² в месяц	
Управление многоквартирным домом	5,72	руб/м ² в месяц	
Текущий ремонт общего имущества	9,10	руб/м ² в месяц	
Содержание придомовой территории (включая средства малой механизации и озеленение)	4,34	руб/м ² в месяц	
Содержание и ремонт переговорно- замочного устройства	0,35	руб/м ² в месяц	
Содержание и ремонт АППЗ	0,53	руб/м ² в месяц	
Дератизация	0,09	руб/м ² в месяц	
Содержание и ремонт лифтового оборудования	6,21	руб/м ² в месяц	
Техническое обслуживание ОДС	0,68	руб/м ² в месяц	
Консьерж/диспетчер	14,07	руб/м ² в месяц	
Техническое обслуживание ИТП	1,27	руб/м ² в месяц	
Страхование общего имущества	0,30	руб/м ² в месяц	
Уборка МОП	4,22	руб/м ² в месяц	
Техническое обслуживание видеонаблюдения	0,24	руб/м ² в месяц	
Охрана (содержание круглосуточного поста охраны)	3,02	руб/м ² в месяц	
ИТОГО	57,98	руб/м ² в месяц	

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

Никулин М.С.

Перечень и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

№	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД	Периодичность	Требование нормативно-правового документа
1. Содержание помещений и уборка придомовой территории			
1.1. Уборка придомовой территории в летний период			
1.1.1.	Подметание территории	Ежедневно	п. 2.1.11 СанПиН 2.1.2.2645-10
1.1.2.	Уборка мусора с газонов, в том числе очистка газонов от опавшей листвы	1 раз в 2 суток	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.1.3.	Полив тротуаров (мойка территории)	В жаркое время по мере необходимости, но не реже 2 раз в сутки	п. 3.6.11 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
1.1.4.	Полив газонов	1 раз в 2-е суток в летний период	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.1.5.	Стрижка (выкашивание газонов)	3 раза в летний период	
1.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	п. 3.7.18 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
1.1.7.	Уборка мусора с контейнерных площадок	1 раз в сутки	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.2. Уборка придомовой территории в зимний период			
1.2.1.	Подметание, сдвигка снега	Ежедневно	п. 2.1.11 СанПиН 2.1.2.2645-10
1.2.2.	Очистка территории от снега и наледи	1 раз в сутки, в 2-е суток, в 3-и сутки в зависимости от класса территории	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.2.3.	Посыпка территории песком или смесью из песка с хлоридами	1 раз в сутки, в 2-е суток в зависимости от класса территории	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.2.4.	Уборка мусора с контейнерных площадок	1 раз в сутки	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.3. Уборка лестничных клеток и МОП			
1.3.1.	Влажное подметание МОП, лестничных площадок и маршей, лифтовых холлов трех нижних этажей	ежедневно	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.3.2.	Влажное подметание МОП, лестничных площадок, маршей и лифтовых холлов выше третьего этажа	3 раза в неделю	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)

№	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД	Периодичность	Требование нормативно-правового документа
1.3.3.	Мытье лестничных площадок и лифтовых холлов	Не реже 1 раза в месяц	п. 4.8.14 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
1.3.4.	Мытье окон	2 раза в год	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.3.5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, подоконников, поручней (перил)	3 раза в год и дополнительно по мере необходимости	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.3.6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год и дополнительно по мере необходимости во время проведения ремонтов	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.4. Уборка лифтов			
1.4.1.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.4.2.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифта	2 раза в месяц и дополнительно по мере необходимости во время проведения ремонтов	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (утв. приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 № 191)
1.4.3.	Мытье стен кабины лифта	1 раз в месяц	
1.4.4.	Протирка панели управления кабины лифта	2 раза в неделю	
1.5. Содержание технического этажа			
1.5.1.	Уборка помещений от мусора с очисткой стальных сеток вентиляционных решеток, каналов и на входе вытяжной шахты	1 раз в год	п. 3.3.6 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
1.5.2.	Дезинсекция технического этажа	По мере необходимости	
1.5.3.	Текущий ремонт стен, потолка и внутренних поверхностей вент. шахт	1 раз в 3 года	п. 3.3.6 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
1.6. Содержание подвалов и технических помещений			
1.6.1.	Дератизация и дезинсекция	По договору и по мере необходимости, но не реже двух раз в год	
2. Содержание конструктивных элементов здания			
2.1.1.	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты и стены)	2 раза в год	п. 3.3.6 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»

№	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД	Периодичность	Требование нормативно-правового документа
	подвала, стены, перекрытия, полы, перегородки, окна, двери, лестницы и т. д.) с составлением дефектной ведомости		
2.1.2.	Помывка фасада до 2-го этажа	1 раз в год	
2.1.3.	Очистка кровель от мусора	2 раза в год	п. 4.6.1.23 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
2.1.4.	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи]	По мере необходимости	
2.1.5.	Удаление снега и наледи с витражного остекления последних этажей и с парапетов кровли	По мере необходимости	
2.1.6.	Очистка воронок ливневой канализации	По мере необходимости	
3. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования			
3.1. Техническое обслуживание системы отопления			
3.1.1.	Промывка системы отопления	Ежегодно после окончания отопительного сезона	п. 5.2.10 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.2.	Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год	п. 2.6.10 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.3.	Консервация системы отопления	1 раз в год	
3.1.4.	Проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год	п. 2.6.5 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.5.	Техническое обслуживание, УУТЭ и ИТП	По мере необходимости	п. 2.6.5 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.6.	Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год	п. 2.6.5 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.7.	Технический осмотр и мелкий ремонт изоляции трубопроводов	1 раз в год	п. 2.6.7 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.8.	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год	п. 2.6.5 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.9.	Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки (1/3 задвижек)	1 раз в год	п. 2.6.5 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.10.	Очистка грязевиков	1 раз в год	п. 2.6.5 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.11.	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	1 раз в год	п. 2.6.5 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.1.12.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год	п. 2.6.5 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.2. Техническое обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения			

№	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД	Периодичность	Требование нормативно-правового документа
3.2.1.	Проверка состояния трубопроводов систем ХГВС	По установленному графику	п. 5.3.7 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.2.2.	Гидравлические испытания систем ХГВС	1 раз в год	п. 2.6.10 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.2.3.	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год	пп. 5.3.2, 5.3.6 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.2.4.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	1 раз в год	п. 5.3.11 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.2.5.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год	пп. 5.3.2, 5.3.6 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.2.6.	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц	п. 31 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
3.2.7.	Организация проведения проверок и ремонта коллективных приборов учета	По мере необходимости	
3.3. Техническое обслуживание системы канализации			
3.3.1.	Проверка состояния трубопроводов канализации	По установленному графику	п. 5.8.3 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.3.2.	Прочистка придомовых колодцев	1 раз в год	
3.3.3.	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год	
3.3.4.	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка при необходимости	1 раз в год	
3.4. Техническое обслуживание системы вентиляции			
3.4.1.	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей	1 раз в год и по мере необходимости	
3.5. Техническое обслуживание системы электроснабжения			
3.5.1.	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, поэтажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год	п. 2.6.2 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
3.5.2.	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей ит. д.) в технических подвалах, подпольях, на чердаке	1 раз в 3 месяца и дополнительно, по обращениям граждан	
3.5.3.	Технический осмотр состояния осветительной арматуры	1 раз в год	

№	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД	Периодичность	Требование нормативно-правового документа
3.5.4.	Осмотр электрощитовых, ВРУ	1 раз в месяц	
3.5.5.	Замена электролампочек в помещениях МОП	По заявкам, в течение двух рабочих дней	
3.5.6.	Укрепление и техническое — обслуживание выключателей в помещениях МОП	По заявкам	
3.5.7.	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стояков и питающих линий	По заявкам	
3.5.8.	Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	Табл. 37 «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей»
3.5.9.	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	п. 49 постановления Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
3.5.10.	Организация проведения проверок и ремонта общедомовых приборов учета электрической энергии	По мере необходимости	
3.6. Техническое обслуживание объектов внешнего благоустройства			
3.6.1.	Проведение осмотра и мелкий ремонт объектов внешнего благоустройства (детские игровые и спортивные площадки, скамьи ит.д.), находящихся на земельном участке и относящихся к общему имуществу собственников помещений МКД, осмотр и мелкий ремонт ограждений	1 раз в год и по мере необходимости	
3.7. Текущий и капитальный ремонт: перечень работ утверждается на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и зависит от технического состояния конструктивных элементов, инженерного оборудования			
3.8. Аварийно-диспетчерское обслуживание			
3.8.1.	Прием заявок диспетчерской службой	По заявкам, на следующий день после обращения	п. 2.2.6 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
3.8.2.	Устранение неисправностей аварийного порядка	По заявкам	Приложение № 2 к постановлению Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
3.9. Обслуживание систем противопожарной защиты (в МКД повышенной этажности)			
3.9.1.	Обеспечение технического обслуживания системы ППА путем заключения договора со специализированной организацией	Согласно условиям договора со специализированной организацией	
3.10. Обслуживание лифтов			

№	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников МКД	Периодичность	Требование нормативно-правового документа
3.10.1.	Обеспечение технического обслуживания лифтов, в том числе проведения диагностики лифтового оборудования путем заключения договоров со специализированной организацией	Согласно условиям договора со специализированной организацией	

Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений предоставления услуг

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верх ней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

_____ Никулин М.С.

Коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающими организациями:

1. Холодное водоснабжение - ГУП Водоканал.
2. Горячее водоснабжение - АО «ТЭК».
3. Водоотведение – ГУП Водоканал.
4. Электроснабжение - АО «Петрозлектросбыт».
5. Отопление - АО «ТЭК».
6. Обращения с твердыми коммунальными отходами - АО «Невский экологический оператор».

Требования к качеству коммунальных услуг

Требования	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1.Бесперебойное круглосуточное Холодное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
2.Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН <u>2.1.4.1074-01</u>)	Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил
3.Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1кгс/кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии

II. Горячее водоснабжение

4.Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям <u>законодательства</u> Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) – не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) – не более чем на 3 °С	За каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям <u>законодательства</u> Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	Отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	При несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора – от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	За каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил

III. Водоотведение

8.Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
---	---	--

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
10.Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям <u>законодательства</u> Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	Отклонение напряжения и (или)частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил

V. Отопление

11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в <u>пункте 12</u> настоящего приложения; не более 8 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12 °C; не более 4 часов единовременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10 °C	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха:в жилых помещениях - не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20°C), в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о Техническом регулировании (<u>ГОСТ Р 51617-2000</u>)	Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 °C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом

		положений <u>раздела IX</u> Правил
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	Отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	За каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

Никулин М.С.

Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом
с собственником жилого помещения
№ _____ от _____

Правила пользования приборами учета потребления коммунальных услуг

Стороны по договору пришли к соглашению о том, что для контроля потребления коммунальных ресурсов и объемов водоотведения в жилом/нежилом помещении и на общедомовые нужды будут использоваться приборы учета потребления воды, водоотведения, отопления и электричества (далее – ПУ), соответствующие законодательству РФ об обеспечении единства измерений. Технические характеристики и начальные показания ПУ при их опломбировании фиксируются двухсторонним Актом. Оплата потребляемых коммунальных ресурсов и объемов водоотведения будет производиться следующим образом:

1. Ежемесячно в счет-квитанции к оплате будут выставляться суммы исходя из объема потребленного коммунального ресурса и тарифа установленного органом власти г. Санкт-Петербурга. Объем потребления коммунального ресурса определяется: индивидуального потребления – по индивидуальным приборам учета,

на общедомовые нужды - по разнице показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 и нормативными актами г. Санкт-Петербурга. Для этого Собственник предоставляет Управляющей организации в письменной форме или по интернету на сайте «КВАДО», при наличии технической возможности, показания индивидуальных приборов учета в срок с двадцатого по двадцать пятое число каждого месяца. Предоставленные показания будут использоваться при начислении в следующем расчетном месяце. Управляющая организация вправе провести сверку показаний индивидуальных приборов учета, для чего Собственник предоставляет возможность доступа к ним представителям Управляющей организации не чаще чем один раз в шесть месяцев.

2. Стоимость коммунальных ресурсов, потребленных индивидуально, будет определяться как произведение расчетного объема потребленных коммунальных ресурсов и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, норм потребления и тарифов утвержденных исполнительной властью Санкт-Петербурга в следующих случаях:

- * при неисправности имеющихся индивидуальных приборов учета, а также при отсутствии индивидуальных приборов учета;

- * при нарушении целостности пломб, при отсутствии надлежаще оформленного акта;

- * при несоблюдении сроков поверки индивидуальных приборов учета согласно их паспортам.

3. Управляющая организация вправе один раз в шесть месяцев осуществлять проверку наличия, отсутствия индивидуальных приборов учета в помещении, их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях прибора учета. С указанной целью Управляющая организация в срок не позднее 1 дня до даты осуществления проверки уведомляет Собственника о проведении проверки.

При обнаружении Управляющей организацией факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования к общедомовым инженерным системам или несанкционированного вмешательства в работу индивидуального прибора учета, расположенного в помещении, повлекшего искажение его показаний, производится перерасчет размера оплаты за коммунальный ресурс исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанного как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной трубе) и его круглосуточной работе за период, начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленного Управляющей организацией, до даты устранения нарушений.

4. Ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) индивидуальных приборов учета осуществляется за счет средств Собственника.

5. Собственник несет ответственность за сохранность индивидуальных приборов учета, установленных в жилом/нежилом помещении и целостность на них пломб. Собственник обязан немедленно сообщить Управляющей организации о всех неисправностях и нарушениях в работе индивидуальных приборов учета, о срыве или нарушении целостности пломб на них, а также зафиксировать выявленные нарушения двухсторонним актом.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

Никулин М.С.

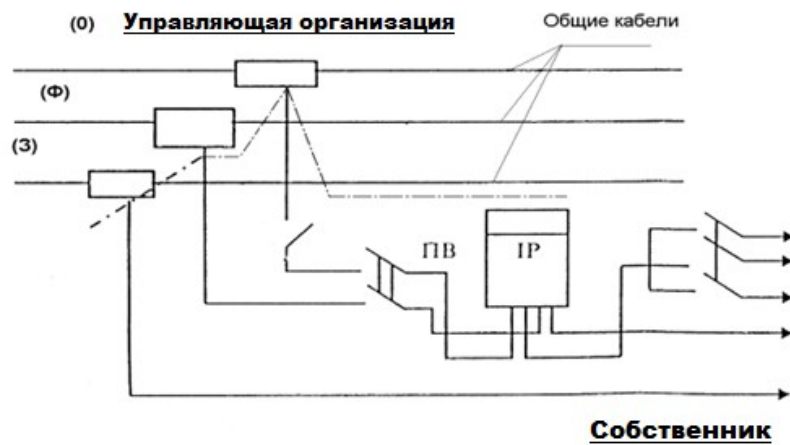
Приложение № 7
к договору управления многоквартирным домом
с собственником жилого помещения
№ _____ от _____

Схема разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования домохозяйства между Собственником и Управляющей организацией.

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

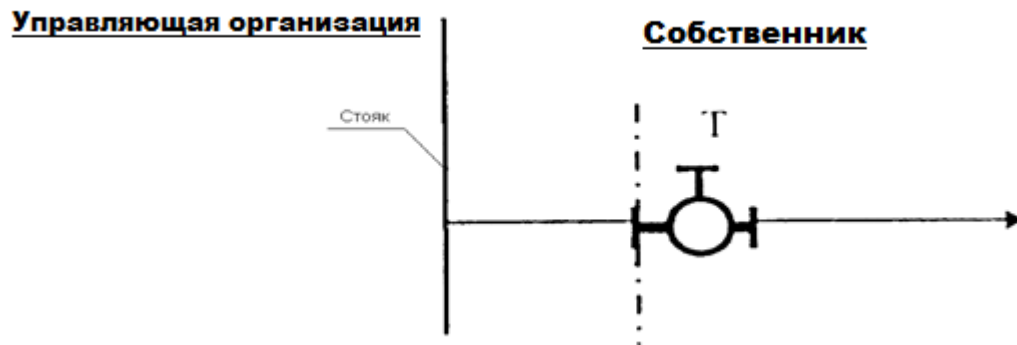
1. **по системе энергообеспечения:** точки крепления отходящих к помещению Домовладельца фазового (Ф), нулевого (0) и заземляющего (З) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает УК. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Домовладелец.

СХЕМА



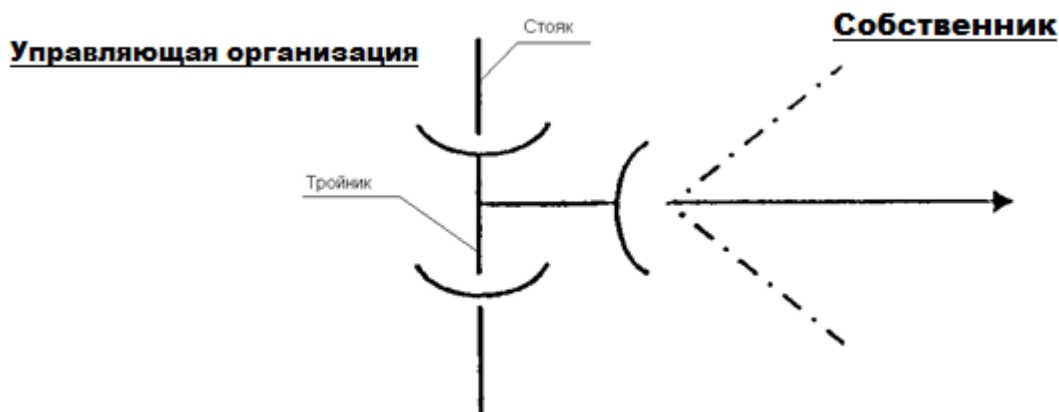
2. по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает УО, систему после точки разделения – Собственник.

СХЕМА



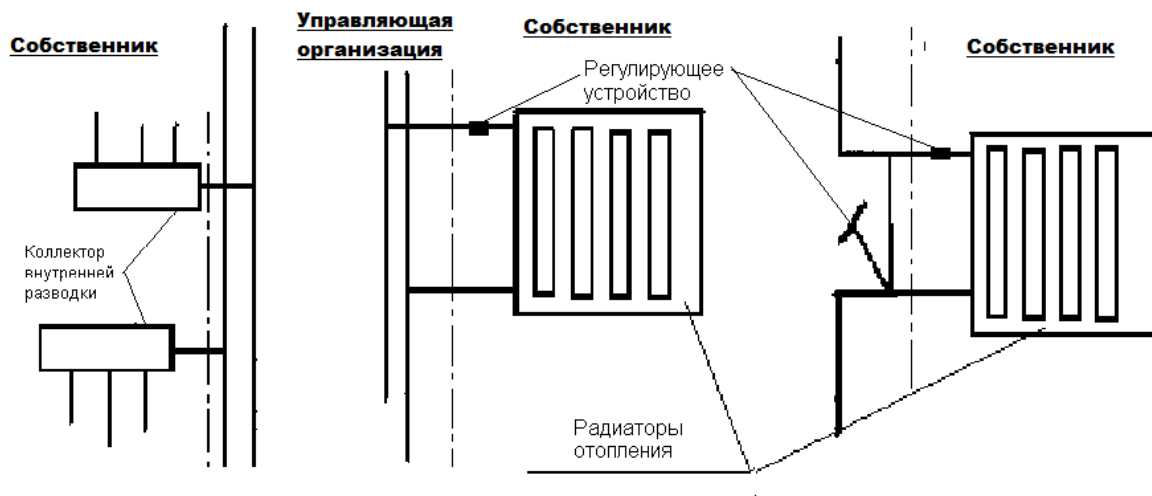
3. по системе водоотведения: точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного стояка и сам стояк обслуживает УО, оставшуюся часть - Собственник.

СХЕМА



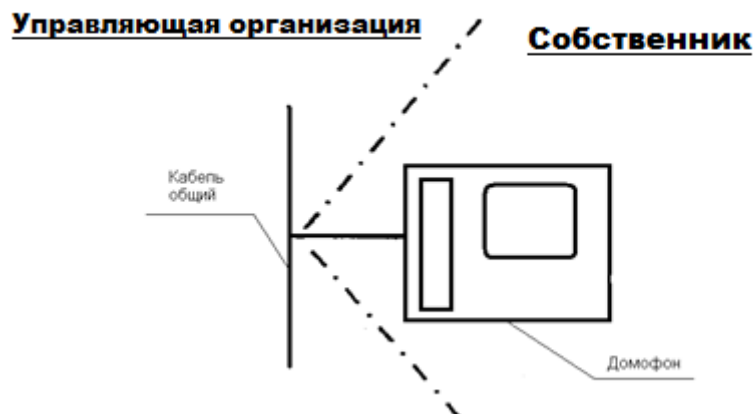
4. **по системе теплоснабжения:** первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления дома. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает УО, оставшаяся часть – Собственник.

СХЕМА



5. **По системе переговорно-замочного устройства (ПЗУ):** точка присоединения подводящего квартирного кабеля к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому обслуживает УО, остальное - Собственник

СХЕМА



6. **По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):** точки присоединения кабеля к квартирным датчикам ОПС и АППЗ. Общедомовую систему (приточные и вытяжные вентиляторы, клапаны дымоудаления, автоматика, пожарный трубопровод, насосы и т. д.) и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает УО, остальное, включая автономные извещатели, обслуживает Собственник.

СХЕМА

Управляющая организация

Собственник



The diagram shows a horizontal line with two circles placed on it. Vertical dashed lines are positioned on either side of the circles. Below the diagram is a large empty rectangular box.

Собственник

_____ Никулин М.С.

Правила предоставления дополнительных услуг:

Стороны пришли к соглашению о том, что с целью обеспечения комфортности проживания и поддержания порядка в местах общего пользования необходимо организовать на данном Доме службу консьержей и/или диспетчеров (далее – служба консьержей).

1. Управляющая организация берет на себя организацию службы консьержей, оборудование ее рабочих мест, функционирование ее на основе Протокола общего собрания собственников помещений, оплату работы консьержей.
2. Собственник оплачивает расходы Управляющей организации по функционированию службы консьержей в размерах, определенных Протоколом общего собрания собственников помещений, и дает свое согласие на их включение в общий расчет в счете-квитанции отдельной графой.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

_____ Никулин М.С.

Приложение № 9
к договору управления многоквартирным домом
с собственником жилого помещения
№ _____ от _____

Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома

и придомовой территории

1. Право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме возникает с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не установлено законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2. В соответствии с частью 2 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации, в качестве пользователя жилым помещением собственник жилого помещения в многоквартирном доме вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

В качестве пользователя жилым помещением собственник пользуется общим имуществом в многоквартирном доме.

3. В качестве пользователя жилым помещением собственник обязан:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных статьей 17 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственное обращение с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;

г) нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;

д) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, включающую в себя плату за содержание жилого помещения (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги.

Собственник несет иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. В соответствии с частью 2 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

5. В соответствии с частью 3 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

Никулин М.С.