

## ДОГОВОР № 2

### управления многоквартирным домом

г. Кировск Ленинградской области

« 01 » апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №2» (ОГРН: 1174704016321, ИНН: 4705075330, КПП: 470501001) в лице генерального директора Морозова Леонида Александровича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами от 21.12.2017 № 454, далее по тексту «Управляющая организация», и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Советская, д. 41, далее по тексту «Многokвартирный дом», с другой стороны, далее по тексту «Собственники», совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», руководствуясь положениями действующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «22» марта 2018 г. № 1) заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом, далее по тексту «Договор» о нижеследующем:

### 1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг потребителям, проживающим в этом доме.

### 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников на управление многоквартирным домом (протокол от «22» марта 2018 г. № 1), расположенным по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, город Кировск, улица Советская, дом 41.

2.2. Настоящий договор заключен Собственниками и Управляющей организацией в интересах Собственников вышеуказанного жилого дома. \* "

2.2.1. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ).

2.3. Термины и определения в Договоре:

**Многokвартирный дом** – оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме, а также нежилые помещения, не являющиеся общедолевым имуществом собственников.

**Внутриквартирное оборудование** – электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в помещении многоквартирного дома, имеющее технологическое соединение (до первого запорного устройства или соединения) с соответствующей внутридомовой системой инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, с использованием которой осуществляется потребление коммунальных услуг.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** – доля собственника помещения в этом доме, которая пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** – доля собственника комнаты в этой квартире, которая пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

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

**Жилое помещение** – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (квартира, часть квартиры, комната).

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

**Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров социального или коммерческого найма, аренды помещений либо на ином законном основании.

**Собственник** – лицо, обладающее правом собственности на помещение в многоквартирном доме, реализующее в процессе эксплуатации многоквартирного дома права владения, пользования, содержания и распоряжения этим помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, а также части общего имущества квартиры, если такое помещение является комнатой в коммунальной квартире, которому также принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

**Содержание жилого или нежилого помещения** – включает в себя услуги, работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**Содержание общего имущества в многоквартирном доме** – непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

**Состав общего имущества в многоквартирном доме** – перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежащего им на праве общей долевой собственности, который определяется в порядке, установленном ЖК РФ, утвержденном Правительством Российской Федерации (Приложение № 1).

**Нежилое помещение** – помещение, которое не является жилым помещением и (или) общедолевым имуществом собственников, которое встроено (находящееся) в многоквартирном доме или пристроено и имеет с многоквартирным домом общий фундамент и (или) крышу.

**Коммунальные услуги** – доводимые до потребителя в жилище услуги по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению, газоснабжению, теплоснабжению, отведение сточных вод, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

**Жилищные услуги** – услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в этом доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг (ресурсов), предусмотренных настоящим Договором в жилые или нежилые помещения в данном доме (далее – Помещения), а Собственники вносят плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором за жилые/нежилые помещения в данном многоквартирном доме с момента когда они стали собственниками помещения/помещений, в том числе передачи им помещения по передаточному акту.

Обязанность по внесению данной платы также распространяется на нанимателей, арендаторов и других лиц, пользующихся Помещениями на основании соответствующих договоров или на ином законном основании (далее – Пользователи).

3.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и приведён в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

3.3. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме поименован в **Приложении № 2** к настоящему Договору. Данный Перечень может быть изменён Управляющей организацией в случаях:

а) принятия соответствующего решения общим собранием Собственников, при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме либо с учётом иных законных оснований;

б) в одностороннем порядке, при изменении действующего жилищного законодательства в соответствующей части, в том числе ЖК РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Ленинградской области и администрации муниципального образования г. Кировск, регулирующих вопросы управления многоквартирными домами, содержания и текущего ремонта (технической эксплуатации) жилищного фонда.

Об изменении Перечня (**Приложение № 2** к Договору) Управляющая организация обязана уведомить Собственников в тридцатидневный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих услуг и (или) работ.

3.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

3.5. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты которую выбрали Собственники в качестве начала срока действия Договора, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты которую выбрали Собственники в качестве начала срока действия Договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Ленинградской области администрации муниципального образования г. Кировск, а также условиями настоящего Договора.

4.1.2. Самостоятельно и (или) с привлечением иных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, надлежащим образом обеспечить оказание услуг и выполнение работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, а так же предоставить иные необходимые услуги, направленные на достижение цели управления этим домом, в том числе осуществлять обработку персональных данных физических лиц; ведение и хранение баз персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Ленинградской области администрации муниципального образования г. Кировск, а также условиями настоящего Договора.

4.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг, путем заключения договоров от своего имени с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

4.1.6. Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и сроку предоставления Собственникам жилых помещений жилищно-коммунальных и иных услуг.

4.1.7. Принимать выполненные работы и оказанные услуги по заключенным договорам.

4.1.8. Организовывать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей собственников жилых помещений в данном многоквартирном доме за содержание, текущий ремонт коммунальные и прочие услуги, с правом передачи права на осуществление таких действий по договору третьим лицам; организовать подготовку платежных документов по оплате жилищных услуг.

4.1.9. С даты оформления собственности на помещение/помещения, в том числе передачи квартиры участнику долевого строительства по передаточному акту, осуществлять начисление платежей за жилищные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.1.10. Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.11. Фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома;

4.1.12. Производить проверку технического состояния Общего имущества.

4.1.13. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальным услугам.

4.1.12. Принять и обеспечить хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.1.13. Вести и хранить соответствующую, юридическую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.14. Обеспечить организацию аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома;

4.1.15. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

4.1.16. Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

4.1.17. В установленные сроки информировать Собственников и Пользователей о предстоящих ремонтных работах текущего или капитального характера в отношении общего имущества в Многоквартирном доме; об отключении, испытании, ином изменении режима работы внутридомовых инженерных систем (сетей), оказывающих влияние на предоставление коммунальных услуг.

4.1.18. Вести прием и рассмотрение обращений Собственников и Пользователей по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе по поводу управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в данном доме, а равно по поводу предоставления коммунальных услуг, предусмотренных Договором.

4.1.19. Вести учет выполненных работ по заявкам населения.

4.1.20. Производить в установленном порядке уменьшение размера платы за жилищные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления жилищных услуг.

4.1.21. Обеспечить выдачу собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме выписки из лицевого счета, в сроки и в порядке, указанном в настоящем договоре.

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

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных Договором, привлекать сторонние организации, а также индивидуальных

предпринимателей, имеющих необходимый квалифицированный персонал и специалистов, обладающих специальными знаниями и навыками, имеющих оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, необходимые для оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с надлежащим качеством, в соответствии нормативными правовыми актами жилищного законодательства, на условиях настоящего Договора.

4.2.2. Организовывать и проводить регулярную проверку технического состояния внутридомовых инженерных систем (сетей), а равно иных элементов общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе расположенных в Помещениях, принадлежащих Собственникам и (или) Пользователям.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учёта потребления коммунальных услуг (ресурсов) согласно показаниям индивидуальных приборов учёта. В случае несоответствия данных, представленных Собственниками или Пользователями, проводить перерасчёт размера платы, начисленной за потреблённые коммунальные услуги (ресурсы) на основании фактических показаний соответствующих индивидуальных приборов учёта.

4.2.4. Выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и прочие организации.

4.2.5. Представлять интересы Собственников жилых помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

4.2.6. Выполнять дополнительные поручения по управлению домом за дополнительную плату.

4.2.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.8. Организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств.

4.2.9. Требовать Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме внесения платы по договору в полном объёме в соответствии с выставленными платёжными документами.

4.2.10. Взыскивать Собственников и Пользователей (в том числе нанимателей, арендаторов Помещений) задолженность по внесению платы за оказанные (предоставленные) услуги и (или) выполненные работы, предусмотренные настоящим Договором, в установленном законом порядке.

4.2.11. Действовать от имени Собственников без доверенности, при совершении гражданско-правовых сделок с третьими лицами для достижения целей управления Многоквартирным домом, на основании соответствующих решений общего собрания данных Собственников.

4.2.12. Требовать беспрепятственного допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора и контроля в Помещение, занимаемое Собственником или Пользователем в целях осмотра технического и санитарного состояния внутридомового и (или) внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) календарных месяца, для выполнения соответствующих ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.13. Требовать беспрепятственного допуска представителей Управляющей организации в Помещение, занимаемое Собственником или Пользователем для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей коммунальных услуг (ресурсов), проверки их состояния, установления факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в заранее согласованное время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) календарных месяца.

#### **4.3. Собственники и Пользователи обязаны:**

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

4.3.2. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

4.3.3. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.4. Собственники и Пользователи обязаны своевременно и в полном объёме, в соответствии с условиями Договора и требованиями жилищного законодательства, вносить Управляющей организации плату за содержание Помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в данном доме, за холодную воду, горячую воду (при наличии), электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в данном доме, а также за отведение сточных вод (при наличии) в целях содержания общего имущества в этом доме, и плату за коммунальные услуги, в соответствии с представленным Управляющей организацией платёжным документом (квитанцией), с даты подписания передаточного акта.

4.3.5. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями».

4.3.6. Неукоснительно соблюдать, предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные правила и нормы.

4.3.7. Своевременно представлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, совместно проживающих в жилых Помещениях, и о наличии у лиц, зарегистрированных (проживающих) по месту пребывания или по месту жительства, льгот для расчёта платежей за услуги и (или) работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.8. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с законодательством о персональных данных.

4.3.9. Уведомлять Управляющую организацию, указанную специализированную организацию и (или) РСО о смене Собственников или Пользователей в случае приобретения права собственности, найма, аренды на одно или несколько Помещений, об изменении размера доли в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, с момента государственной регистрации соответствующего права, либо с первого дня пользования Помещением на ином законном основании, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) физических лиц в занимаемом Помещении, о необходимости перерасчёта платы за недополученные коммунальные услуги (ресурсы), о сдаче Помещения в наём (поднаём), аренду.

4.3.10. Не осуществлять перепланировку и (или) переустройство Помещений, в том числе переоборудование внутренних инженерных систем (сетей) без необходимых разрешительных документов и предварительного согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Ознакомить всех дееспособных граждан, проживающих совместно или находящихся в Помещениях с условиями настоящего Договора.

4.3.12. Не совершать каких-либо действий, влекущих отключение внутридомовых инженерных систем в Многоквартирном доме от подачи электрической энергии, воды, газа, отведения сточных вод (водоотведения) и теплоносителя (тепловой энергии).

4.3.13. Информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ними и (или) иными лицами (представителями), указанными отдельным Собственником или Пользователем в целях исполнения условий Договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации, в связи с чем, предоставить необходимые контактные данные (номера телефонов).

В противном случае, при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу граждан и (или) юридических лиц (аварийной, чрезвычайной ситуации), представители Управляющей организации вправе для устранения возникшей опасности и проведения неотложных ремонтных работ, проникнуть в Помещение такого Собственника или Пользователя без его на то разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и/или не менее двух свидетелей из числа проживающих в этом доме, при условии составления письменного акта о проникновении и выполненных ремонтных работах по ликвидации аварии.

4.3.14. Застройщик обязан предоставить Управляющей организации информацию о представителях Застройщика (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение на случай проведения аварийных работ, в течение 5 дней с момента заключения договора;

4.3.15. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора и контроля в Помещение, занимаемое Собственником или Пользователем в целях осмотра технического и санитарного состояния внутридомового и (или) внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) календарных месяца, для выполнения соответствующих ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.16. Допускать представителей Управляющей организации в Помещение, занимаемое Собственником или Пользователем для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей коммунальных услуг (ресурсов), проверки их состояния, установления факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в заранее согласованное время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) календарных месяца.

4.3.17. В соответствии с действующим законодательством, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, Собственники обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

4.3.18. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;

4.3.19. Не передавать предусмотренные настоящим Договором права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;

4.3.20. Обеспечивать доступ в помещения, являющиеся общим имуществом многоквартирного дома, для проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, неотложных технических эксплуатационных работ;

4.3.25. В случае перехода права собственности на помещение к другому лицу по договору купли-продажи или на другом основании Собственник обязан сообщить Управляющей организации фамилию, имя, отчество или наименование юридического лица нового собственника жилого/нежилого помещения и дату вступления последнего в свои права, предоставить Управляющей организации договор купли-продажи или иной договор, на основании которого передается, жилого/нежилого помещения, поставить в известность нового собственника о заключении договора на управление.

#### **4.4. Собственники вправе:**

4.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего оказания (предоставления) услуг и (или) выполнения работ, отнесённых настоящим Договором к обязательствам Управляющей организации. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

4.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных услуг.

4.4.3. В пределах, установленных законодательством Российской Федерации, требовать от Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.4. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

4.4.5. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.4.6. Требовать от Управляющей организации исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.4.7. Собственники вправе инициировать и проводить общие собрания Собственников для избрания представителя (представителей) Собственников, совета Многоквартирного дома, председателя совета данного дома, а равно по другим вопросам, отнесённым ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в порядке, предусмотренном статьями 44-48 ЖК РФ.

4.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором

#### **4.5. Собственники и Пользователи не вправе:**

4.5.1. Использовать, подключать и устанавливать электробытовые приборы (бытовую технику) и машины, мощность подключения которой превышает максимально допустимые нагрузки, исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем (сетей).

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

4.5.3. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу.

4.5.4. Отключать, производить замену или демонтировать любые отопительные приборы (радиаторы отопления), предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом без предварительного согласования с Управляющей организацией, поскольку такие самостоятельные действия могут повлечь разбалансировку всей системы отопления в этом доме.

4.5.5. Самовольно увеличивать либо уменьшать поверхности нагрева отопительных приборов, установленных в занимаемых Помещениях и (или) в помещениях общего пользования свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом.

4.5.6. Нарушать пломбы на приборах учёта потребления коммунальных ресурсов и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учёта\* и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу этих приборов учёта.

4.5.7. Осуществлять регулирование внутридомового и (или) внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению и совершать иные действия, в результате которых температура воздуха в Помещении будет изменена до недопустимых значений, в нарушение норм, установленных законодательством.

4.5.8. Несанкционированно подключать любое оборудование к внутридомовым инженерным системам (сетям) или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта; вносить изменения во внутридомовые инженерные системы и (или) в порядок подключения к ним.

4.5.9. Несанкционированно осуществлять перепланировку помещений, балконов, в т.ч. их утепление, остекление и другие работы приводящие к их структурному изменению.

### **5. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Размер платежей за содержание Помещения определяется исходя из размера платы за содержание Помещений определенного на дату заключения Договора, указывается в Протоколе от «22» марта 2018 г. № 1, и размеров, устанавливаемых ресурсоснабжающими организациями на соответствующий год.

5.2. Размер ежемесячной платы за содержание Помещения по настоящему Договору определяется пропорционально доле каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (ст.ст. 37, 42 ЖК РФ).

5.3. Собственники и Пользователи ежемесячно в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим, вносят плату за содержание каждого Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в данном доме, за холодную воду, горячую воду (при наличии), электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в данном доме, а также за отведение сточных вод (при наличии) в целях содержания общего имущества в этом доме, и плату за коммунальные услуги, в соответствии с представленным Управляющей организацией платёжным документом (квитанцией).

5.4. Плата за содержание Помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности Многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги (ресурса) при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ).

5.5. Если Собственники на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание Помещения, Управляющая организация вправе оставить его на том же уровне или повысить в рамках разрешенного диапазона, в случае, если Собственники на их общем собрании приняли решение о наделении Управляющей организации соответствующими полномочиями либо размер платы устанавливается органами местного самоуправления.

5.6. Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, отведение сточных вод, отопление, электроснабжение, газоснабжение, обращение с твёрдыми коммунальными отходами) рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации согласно тарифам, установленным органами государственной власти Правительства Ленинградской области (ЛенРТК).

5.7. Изменение размера платы за содержание Помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в этом доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность осуществляется в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные Собственникам и Пользователям, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленных данным потребителям в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг.

5.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.10. Неиспользование Помещений, занимаемых Собственниками и (или) Пользователями не является основанием невнесения платы за содержание этих Помещений и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

5.11. При временном, то есть более 5 (пяти) полных календарных дней подряд, отсутствии в Помещении Собственника или Пользователя, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учёта отдельного вида коммунального ресурса, на основании письменного заявления заинтересованного лица, может быть осуществлён перерасчёт размера платы за соответствующие коммунальные услуги.

Размер платы за коммунальную услугу по отведению сточных вод подлежит перерасчёту в том случае, если осуществляется перерасчёт размера платы за коммунальную услугу по холодному и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчёту в связи с временным отсутствием в Помещении Собственника или Пользователя размер платы за жилищные услуги, в том числе потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме (предоставленные на общедомовые нужды).

5.12. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении соответствующих изменений в действующее законодательство Российской Федерации, Ленинградской области и администрации муниципального образования г. Кировска, размер ежемесячной платы по Договору подлежит корректировке с учётом таких изменений.

5.13. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполненных работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Любые убытки, понесённые Собственниками, Пользователями или Управляющей организацией в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

### **6.3. Управляющая организация несёт ответственность:**

6.3.1. За оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации.

6.3.2. Управляющая организация не несёт ответственность за любые убытки, возникшие у Собственников, нанимателей и других пользователей Помещений, не по её вине, в том числе, но не исключая нарушение п. 4.3, 4.5.

6.3.3. Управляющая организация не несет ответственность за всю инженерную систему и остекление балконов (вitraжи) в случае, если часть системы нарушена собственником помещения в нарушение пунктов 4.3, 4.5 настоящего Договора.

### **6.4. Собственники и Пользователи несут ответственность:**

6.4.1. За повреждение и (или) уничтожение общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе отдельных его частей и элементов), а равно имущества других Собственников и (или) Пользователей, в том числе в результате неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.3, 4.5 настоящего Договора, в тех случаях, когда в наступлении названных неблагоприятных последствий будет установлена их вина.

6.4.2. За нарушение обязательств, предусмотренных пунктом 4.3, 4.5 настоящего Договора, повлёкшие неблагоприятные последствия, возникшие вследствие допущенных нарушений, в том числе, когда такие противоправные действия повлекли аварийные либо иные опасные ситуации.

6.4.3. За нарушение требований пожарной безопасности Собственники и Пользователи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.4. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение условий настоящего Договора, а именно: пожары, землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия, военные действия, гражданские волнения, запретные действия властей и другие обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства), независящие от воли Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют такие обстоятельства.

6.4.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 2 (двух) календарных месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, напрямую связанных с такими обстоятельствами.

6.4.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнять свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению этих обязательств.

6.4.7. В случае нарушения Собственниками и (или) Пользователями сроков внесения платы за содержание Помещения, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с таких Собственников и (или) Пользователей (с каждого в отдельности) пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки **начиная с тридцать первого дня**, следующего за днём наступления установленной срока оплаты, по день фактической оплаты, произведённой 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 девятидневный срок оплата не произведена. **Начиная с девяноста первого дня**, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере **одной сотой** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

Размер пени указывается в платёжном документе, ежемесячно представляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственниками и (или) Пользователями (каждым в отдельности) одновременно с внесением платы за содержание Помещения.

6.4.8. При выявлении и установлении Управляющей организацией факта проживания в жилом Помещении лиц, незарегистрированных в установленном законом порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления письменного Акта и предупреждения в адрес соответствующего Собственника, Пользователя вправе, в судебном порядке взыскать с него понесённые убытки.

6.4.9. В случае неуведомления Управляющей организации о смене собственника и изменении контактной информации Собственниками Управляющая организация вправе взыскать с таких Собственников и (или) Пользователей штраф в размере 1 000,00 (Одна тысяча) рублей, в случае не выполнения Собственниками пункта 4.3.14. Управляющая организация вправе взыскать с таких Собственников и (или) Пользователей штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч) рублей.

6.4.10. Управляющая организация не несет ответственность за всю систему тепло-, водо-, электроснабжения, остекления балконов в случае проведения работ, не согласованных с Управляющей

организаций и Застройщиком (в период действия гарантийных обязательств Застройщика). Гарантийные обязательства Заказчика снимаются со всей системы тепло-, водо-, электроснабжения, остекления балконов в случае нарушения ее целостности.

6.4.11. В случае если Собственник привел в ненормативное состояние общее имущество дома он должен привести общее имущество в нормативное состояние в полном объеме. Управляющая организация вправе восстановить состояние общего имущества и перевыставить расходы Собственнику, виновному в приведении общего имущества в ненормативное состояние.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Изменение перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества возможно на основании соглашения Сторон, заключаемого в конце календарного года.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. Договор расторгается по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.5. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения настоящего договора.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» апреля 2018 года и действует 5 (пять) лет. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора, по окончании срока его действия данный Договор будет считаться продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.2. Управляющая организация обязана оповестить всех Собственников и Пользователей о начале управления Многоквартирным домом, путём размещения соответствующей информации в помещениях общего пользования в этом доме, доступных для всех заинтересованных лиц.

8.3. Настоящий договор размещается Управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

8.4. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему Договору с момента решения Собственников (протокол от «22» Марта 2018 г. № 1).

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны взаимно обязуются создавать все необходимые благоприятные условия и не препятствовать друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.2. Подписание Договора осуществляется в следующем порядке: Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений.

9.3. Жилищные правоотношения, не урегулированные настоящим договором, регулируются нормами жилищного кодекса Российской Федерации и издаваемыми в соответствии с ним иными законами и нормативными правовыми актами.

9.4. Изменение, расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Существенным нарушением договора, являющимся основанием расторжения договора в одностороннем порядке по решению суда признается неисполнение договора в части оплаты за жилищные услуги.

9.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, на основании решения общего собрания собственников, и по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) идентичных экземплярах, один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

## 10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Приложение № 1: «Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме».

10.2. Приложение № 2: «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

10.3. Приложение № 3: «Акт разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным системам и оборудованию между собственниками помещений и управляющей организацией».

10.4. Приложение № 4: «Перечень собственников помещений в многоквартирном доме».

10.5. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №2» (сокращённое наименование – ООО «УК №2»). Адрес места нахождения юридического лица (в том числе юридический, фактический и почтовый адрес): 188300, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 106, лит. Б1, пом. 28, тел/факс: +7 (931) 369-28-77, e-mail: ooo-uk2@mail.ru, ОГРН 1174704016321, ИНН 4705075330, КПП 470501001, р/сч 40702810532200002104 в ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», к/сч 30101810600000000786, ИНН: 4705075330, КПП: 470501001, БИК: 044030786.

11.2. Собственники помещений проставившие свои подписи в реестре собственников.

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. От имени Управляющей организации:  
генеральный директор ООО «УК №2»



Л.А. Морозов

12.2. От имени Собственников  
Реестр собственников

от « 01 » апреля 2018 г. № 2

## СОСТАВ И ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. 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, коридоры;
- чердачные помещения;
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме

оборудование;

2. Крыши;

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

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

5. Механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- Холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение. В состав общего имущества включаются 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.

- Отопление. В состав общего имущества включается 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. Ответственность за отопительные приборы, находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, несет Собственник квартиры, так как они не относятся к общему имуществу дома;

- Электроснабжение. В состав общего имущества включается 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, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

## ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

### I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирного дома

#### 1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений, составление планов мероприятий по устранению данных нарушений.

#### 2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения – 1 раз в год;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями – 1 раз в год;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости.

#### 3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Многоквартирного дома:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств – 1 раз в год;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней – 1 раз в год.

#### 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Многоквартирного дома:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний – 1 раз в год;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит – 2 раза в год (1 раз в 6 месяцев);

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоёв к конструкциям перекрытия (покрытия) – 1 раз в год;

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

#### 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий Многоквартирного дома:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин – 1 раз в год в ходе осмотра;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий – 1 раз в год в ходе осмотра;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий – 1 раз в год в ходе осмотра.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш Многоквартирного дома:  
проверка кровли на отсутствие протечек 1 раз в 6 месяцев;  
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприёмных воронок внутреннего водостока – 2 раза в год (1 раз в 6 месяцев);  
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах – 1 раз в год;  
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке – 1 раз в год;  
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод – по мере необходимости;  
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи – по мере необходимости;  
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами – 1 раз в год;  
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещённых на крыше и в технических помещениях металлических деталей – 1 раз в год;  
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Многоквартирного дома:  
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надёжности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях – по мере необходимости;  
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами – по мере необходимости;  
при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада Многоквартирного дома:  
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоёв со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;  
контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;  
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);  
при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки Многоквартирного дома, – проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений – 1 раз в год.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:  
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов) – 1 раз в год;  
при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме – 1 раз в год;  
при выявлении нарушений в отопительный период – разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

## **II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме**

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления Многоквартирном доме (при наличии):

проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме проверка утепления тёплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решёток и их креплений – по мере необходимости;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);

Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

а) при приёмке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;

б) при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов;

в) в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) – не реже 3 раз в год (не позднее, чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона).

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в Многоквартирном доме (при наличии):

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах – 2 раза в год (1 раз в 6 месяцев);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования – по мере необходимости;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений – 1 раз в год;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в Многоквартирном доме (при наличии):

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) – 2 раза в год (1 раз в 6 месяцев);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем – по мере необходимости;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) – по мере необходимости;

восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме – по мере необходимости;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации – по мере необходимости;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации – по мере необходимости;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе – по мере необходимости.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в Многоквартирном доме (при наличии):

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления – 1 раз в год;

консервация внутридомовой системы отопления – по окончании отопительного сезона;

расконсервация внутридомовой системы отопления – перед началом отопительного сезона;

проведение пробных пусконаладочных работ – 1 раз в год;

удаление воздуха из внутридомовой системы отопления – по мере необходимости;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений – 1 раз в год;

гидравлическая регулировка внутридомовой системы отопления – по мере необходимости.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Многоквартирном доме (при наличии):

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки – 1 раз в 3 года;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения – 1 раз в год;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования – 2 раза в год.

### **III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме**

17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме (при наличии):

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов – по графику;

влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек – 1 раз в месяц;

мытьё окон – 1 раз в год;

очистка систем защиты от грязи (металлических решёток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов) – 1 раз в месяц;

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – по мере необходимости.

18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см – в соответствии с нормами законодательства;

сдвигание свежее выпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см. – в соответствии с нормами законодательства;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) – в соответствии с нормами законодательства;

очистка придомовой территории от наледи и льда – в соответствии с нормами законодательства;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома – в соответствии с нормами законодательства;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – в соответствии с нормами законодательства.

19. Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года:

подметание и уборка придомовой территории – в соответствии с нормами законодательства;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества Многоквартирного дома – в соответствии с нормами законодательства;

уборка и выкашивание газонов – в соответствии с нормами законодательства;

формирование кроны деревьев – по мере необходимости;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и прямка – в соответствии с нормами законодательства.

20. Работы по содержанию мест накопления твёрдых коммунальных отходов (при наличии):

организация и содержание мест накопления твёрдых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприёмных камер, контейнерных площадок;

21. Работы по пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения – 1 раз в год.

22. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных сетях в Многоквартирном доме, в соответствии с установленными предельными сроками, выполнения заявок населения – в рамках настоящего Договора.

### **IV. Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома\***

1. Замена и (или) ремонт небольших участков трубопроводов до 5% (пяти процентов) от общего объёма внутридомовой инженерной системы.

2. Ремонт распределительных электрощитов.

3. Частичное восстановление отдельных участков фасада в рамках текущего ремонта.
4. Устранение местных деформаций отмостки и входов в подвалы, ремонт участков цоколя.
5. Герметизация стыков архитектурных элементов.
6. Частичная заделка швов и трещин перекрытий.
7. Устранение неисправностей рулонных, асбестоцементных, стальных и других кровель.
8. Ремонт водосточных труб и желобов.
9. Ремонт элементов гидроизоляции, утепления и вентиляции.
10. Усиление, заделка лестниц, крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы.
11. Частичное восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и в других помещениях общего пользования в рамках текущего ремонта.
12. Ремонт, замена отдельных элементов и частей внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и отопления.
13. Установка, и восстановление работоспособности внутридомовых электротехнических устройств и приборов, за исключением внутриквартирного оборудования (устройств и приборов).
14. Мелкий ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек в пределах границ земельного участка, относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме.

*\*В соответствии с планами ремонта на текущий календарный год.*

#### **Примечание:**

Объёмы работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяются в соответствии с объёмами финансирования, заложенными в планах ремонтов (запланированными) на текущий календарный год.

Дополнительные работы и дополнительное финансирование осуществляются в соответствии с утверждёнными сметах Собственников (их представителем), за счёт средств данных Собственников.

Фактические работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполняются соразмерно поступившим денежным средствам.

Устранение отдельных неисправностей элементов общего имущества в Многоквартирном доме производится подрядными организациями, ремонтными службами или соответствующими специалистами Управляющей организации с момента их обнаружения после периодических технических осмотров.

При обнаружении неисправностей элементов общего имущества в Многоквартирном доме Собственниками, их устранение производится по заявлениям (заявкам) данных Собственников, поданным в Управляющую организацию, как в устной, так и в письменной форме.

#### **V. Управление Многоквартирным домом**

1. Организация технической эксплуатации Многоквартирного дома.
2. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы.
3. Приём, ведение, учёт и хранение технической, юридической, бухгалтерской и хозяйственно-финансовой документации в отношении общего имущества в Многоквартирном доме.
4. Заключение договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с подрядчиками – организациями и индивидуальными предпринимателями, специализированными организациями, осуществление контроля по выполнению указанными лицами обязательств, предусмотренных такими договорами.
5. Заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфорта проживания в этом доме.
6. Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
7. Заключение договоров энергоснабжения с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов (РСО), для предоставления коммунальных услуг, предусмотренных Договором, осуществление контроля по выполнению РСО обязательств, предусмотренных данными договорами.
8. Осуществление контроля качества коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором.
9. Начисление Собственникам и Пользователям платы за содержание Помещений, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в данном доме, за холодную воду, горячую воду (при наличии), электрическую энергию,

потребляемые при содержании общего имущества в данном доме, а также за отведение сточных вод (при наличии) в целях содержания общего имущества в этом доме, и плату за коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

10. Оформление платёжных документов, направление их Собственникам и Пользователям и сбор соответствующих платежей.

11. Ведение претензионной, исковой работы по взысканию задолженности по внесению платы за содержание Помещений, включающей в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в данном доме, за холодную воду, горячую воду (при наличии), электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в данном доме, а также за отведение сточных вод (при наличии) в целях содержания общего имущества в этом доме, и плату за коммунальные услуги, в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за Помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

12. Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом;

13. Выдача Собственникам и Пользователям различных справок.

14. Информирование Собственников и Пользователей об изменении тарифов и размеров соответствующих платежей, связанных с Договором.

15. Приём и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и Пользователей.

16. Предоставление отчётов об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом с периодичностью и в объёме, которые установлены действующим законодательством.

17. Раскрытие информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

Все работы, указанные в данном приложении, выполняются в рамках текущего ремонта.

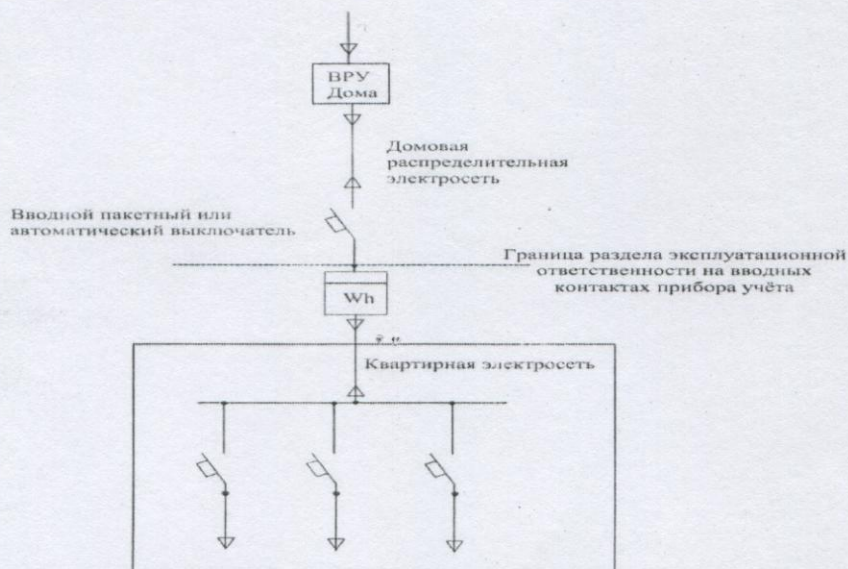
от « 01 » апреля 2018 г. № 2

## АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ИНЖЕНЕРНЫМ СИСТЕМАМ И ОБОРУДОВАНИЮ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Настоящим актом устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

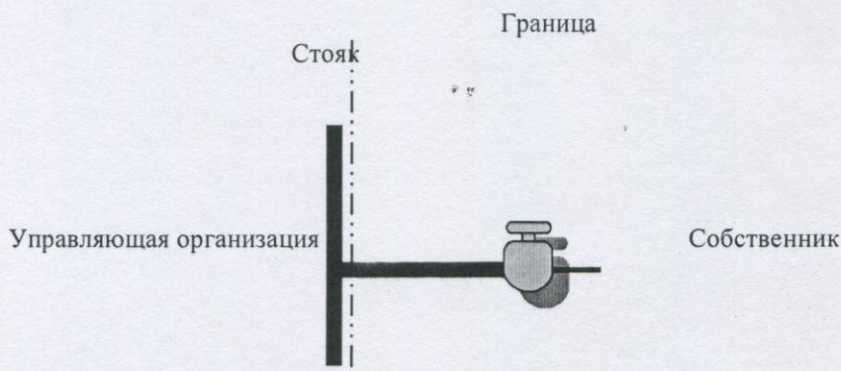
### - по инженерной системе электроснабжения:

вводно-распределительное устройство (ВРУ), внутридомовая система электроснабжения, в том числе пакетный или вводной автоматический выключатель, электрическая сеть (эл. проводка) до ввода на индивидуальный прибор учёта электрической энергии (эл. счётчик), при этом данный ввод является границей эксплуатационной ответственности между Сторонами. Индивидуальный прибор учёта потребления электрической энергии принадлежит Собственнику Помещения, то есть, не относится к общему имуществу в Многоквартирном доме:



### - по инженерным системам холодного и горячего водоснабжения:

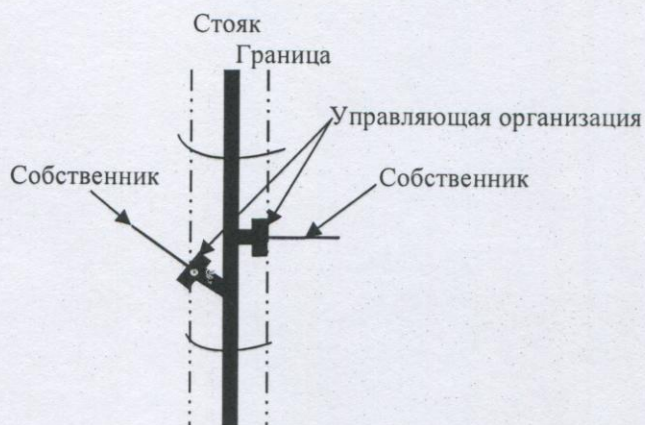
стояки, ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, в точке присоединения внутриквартирных трубопроводов к данным отключающим устройствам. Остальную часть (от отключающих устройств) в Помещении обслуживает Собственник:



### - по инженерной системе водоотведения:

точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения, к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк

обслуживает Управляющая организация. Остальную часть системы водоотведения в Помещении обслуживает Собственник:



**- по системе отопления:**

первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы отопления Помещения внутридомовой к системе отопления в Многоквартирном доме. Транзитные стояки внутридомовой системы отопления в Многоквартирном доме, подводящие и отходящие трубы, до точек присоединения к обогревающим элементам, либо до первых отключающих устройств, обслуживает Управляющая организация. Остальную часть в Помещении обслуживает Собственник:

