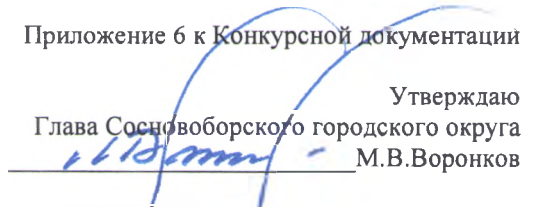


Утверждаю
Глава Сосновоборского городского округа
 М.В.Воронков

188540, г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская, д. 46, каб. 319
8(813-69) 6-28-13,6-28-27, zhkh@sbor.ru

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Сосновый Бор

« ___ » _____ 20__ год

По результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного администрацией муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75 и на основании протокола _____ (ЛОТ №1), собственник помещения (квартиры) № _____ многоквартирного дома по адресу: **г.Сосновый Бор, ул.Парковая, д.25** на основании

(наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности)

именуемый в дальнейшем «Собственник», и _____,

(наименование управляющей организации)

именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____,

(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании _____,

(наименование документа)

заключили настоящий договор управления (далее – Договор) о нижеследующем.

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого, на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений; наниматели жилых помещений и члены их семей; владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям; лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Исполнитель - юридическое лицо, выполняющее работы (оказывающие услуги), самостоятельно или с привлечением третьих лиц, по управлению, санитарному содержанию, эксплуатации и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

Общее имущество многоквартирного дома - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Санитарное содержание, эксплуатация и текущий ремонт многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

Коммунальные услуги – услуги по предоставлению холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), обеспечивающие комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса, проведенного администрацией Сосновоборского городского округа в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» на основании Протокола _____.

1.2. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

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

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Собственник и Исполнитель руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Исполнитель обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему санитарному содержанию, эксплуатации и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Сосновый Бор, ул.Парковая, д.25 (далее – Многоквартирный дом), исполнять коммунальные услуги собственникам (ОДН) и пользователям в данном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ, услуг по санитарному содержанию, эксплуатации и текущему ремонту Многоквартирного дома приведены в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.4. Собственник (наниматель) обязуется оплачивать выполненные работы и оказанные услуги в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Качественно и в полном объеме осуществлять исполнение своих обязательств по управлению, санитарному содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и исполнение коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, опыт, оборудование, свидетельство о допуске к работам по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, выданного саморегулируемой организацией, и иные разрешительные документы, организовать проведение работ, оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, исполнение коммунальных услуг (перечень поставщиков коммунальных ресурсов приведен в Приложении №5 к настоящему Договору) и иной деятельности, направленной на достижение целей данного Договора.

3.1.3. Разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в Многоквартирном доме 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.

3.1.4. Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.5. Осуществлять перерасчет стоимости работ и услуг в соответствие с Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 «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».

3.1.6. Обеспечивать хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

3.1.7. Систематически, привлекая совет многоквартирного дома или председателя совета многоквартирного дома, проводить технические осмотры Многоквартирного дома, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и корректировать данные, отражающие техническое состояние Многоквартирного дома в соответствии с результатами осмотров.

3.1.8. По результатам осмотров Многоквартирного дома составлять планы текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, согласовывать данные планы с советом многоквартирного дома или с председателем совета многоквартирного дома, проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника (Пользователя) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (Пользователя) по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.10. Производить начисление платежей в соответствии с требованиями раздела 4 настоящего Договора.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества производится нанимателем такого помещения.

3.1.11. В случае невыполнения работ, не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников (Пользователей) о причинах нарушения и сроках устранения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если сроки устранения, определенные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» («Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования»), превышены, произвести перерасчет платы в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.1.12. Информировать Собственников (Пользователей) о плановых и аварийных перерывах в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.13. По требованию Собственника (Пользователя) в течение рабочего дня активировать некачественное предоставление коммунальных услуг в помещениях Собственника.

3.1.14. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и Пользователей Многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки, вести учет обращений и устраненных недостатков.

3.1.15. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.16. На основании заявки Собственника (Пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника или Пользователя.

3.1.17. Исполнитель обязан в течение 3 рабочих дней предоставить по запросу Собственника (Пользователя) документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.18. Исполнитель обязан ежегодно в течение первого квартала текущего года представить собственникам помещений отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах. Отчет размещается в помещении управляющей организации и/или путем размещения информации на официальном сайте управляющей организации, в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех собственников.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые опыт, оборудование, лицензии, свидетельство СРО и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома и исполнению коммунальных услуг.

3.2.2. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных разделом 3.3. настоящего Договора.

3.2.3. Принимать участие в общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме, созываемом по их инициативе.

3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и отнесенные к полномочиям Исполнителя.

3.2.5. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

3.3. Собственник (Пользователь) обязан:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Исполнителю плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.2. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством. Не допускать бесхозяйственного обращения с помещением, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников (Пользователей) помещений в Многоквартирном доме.

3.3.3. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику (Пользователю) услуг в рамках Договора.

3.3.4. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.5. Обеспечить доступ в помещение Собственника (Пользователя) представителям Исполнителя для выполнения обследования, ликвидации аварийных ситуаций, локализации аварий и необходимого ремонта имущества Многоквартирного дома.

3.3.6. Обслуживать принадлежащие ему внутриквартирные сети, не относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома, обеспечивать их готовность к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, без согласования с Исполнителем.

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.10. Не производить перепланировку и (или) переустройство жилого помещения без согласования с администрацией муниципального образования Сосновоборский

городской округ Ленинградской области. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения документа, являющегося основанием для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, представить копию такого документа Исполнителю. При проведении работ по перепланировке и переустройству строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.11. Производить за свой счет оплату работ Исполнителя по ликвидации последствий аварий, наступивших в результате нарушения Собственником пп. 3.3.5, 3.3.6, 3.3.7, 3.3.8, 3.3.9, 3.3.10.

3.3.12. Производить поверку индивидуальных приборов учета (далее - ИПУ) в установленные технической документацией сроки.

3.3.13. Обеспечивать сохранность пломб ИПУ, а также их исправность.

3.3.14. Снимать своевременно и правильно показания ИПУ, служащих для расчетов за поставленные коммунальные услуги и сообщать показания ежемесячно, не позднее 25-го числа расчетного месяца, по установленной форме.

3.3.15. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям ресурсоснабжающих организаций для контроля состояния ИПУ. Ресурсоснабжающая организация извещает Собственника о контрольных мероприятиях заранее. Представители ресурсоснабжающих организаций обязаны предъявлять для проведения контрольных мероприятий служебные документы.

3.3.16. Собственники обязаны инициировать и проводить общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Исполнителем во исполнение п. 3.1.18. настоящего Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора, а также по иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений, предусмотренных статьей 44 Жилищного кодекса РФ.

3.3.17. Решением общего собрания собственников помещений, проведенного в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, выбрать совет многоквартирного дома и председателя совета многоквартирного дома, уполномоченных осуществлять контроль по выполнению работ, предоставлению услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.18. Собственник обязан информировать Исполнителя о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения Договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В случае возникновения опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Исполнителя вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в Многоквартирном доме, при условии составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

3.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.4. Собственник (Пользователь) имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязательств по настоящему Договору.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь

соответствующее поручение собственников или Совета многоквартирного дома, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Обращаться к Исполнителю с заявлением о временной приостановке подачи воды, электроэнергии, отопления.

3.4.5. В целях учета поставленных коммунальных услуг, использовать индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

3.4.6. 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.

3.4.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ.

3.4.8. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.9. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.10. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Собственника по предмету настоящего Договора (в т.ч. по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.4.11. Право Собственника за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Исполнителя, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, а также на информационных ресурсах сети интернет ежегодным письменным отчетом Исполнителя о выполнении Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Исполнителем.

3.4.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области применительно к данному Договору.

4. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственников с Исполнителем

4.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет _____. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ согласно Приложения №3 к настоящему Договору.

4.1.2. Собственник (Пользователь) оплачивает выполненные на Многоквартирном доме в текущем периоде работы, услуги в доле, равной доле Собственника в праве на общее имущество Многоквартирного дома.

4.1.3. Начисление платежей, выставление счетов по оплате Собственнику (Пользователю) помещения производится до 10 числа месяца, следующего за текущим месяцем.

4.1.4. В случае оказания работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении №2 к настоящему 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 содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

4.1.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе Многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником (Пользователем) в соответствии с выставленным Исполнителем счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость.

4.1.6. Оплата Собственником (Пользователем) услуг Исполнителя осуществляется на основании выставляемого Исполнителем счета.

4.1.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.8. Собственник (Пользователь) оплачивает услуги Исполнителя в срок до 25 числа месяца, следующего за текущим месяцем.

4.1.9. Собственник (Пользователь), неправомерные действия которого в отношении общего имущества Многоквартирного дома привели к необходимости проведения ремонтных работ, подтвержденных актом, оплачивает стоимость выполненных ремонтных работ по отдельному счету.

4.1.10. Не использование помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4.2. Собственников с ресурсоснабжающими организациями

4.2.1. Оплата Собственником (Пользователем) коммунальных услуг осуществляется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

5.3. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия в порядке, установленном законодательством РФ.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. При выявлении Исполнителем факта проживания в помещении Собственника (Пользователя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ИСПОЛНИТЕЛЯ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Собственники помещений и Исполнитель при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативно-правовыми актами, иными правовыми актами, относящимися к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемых в адрес собственников помещений или Исполнителя при осуществлении проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

6.2. Исполнитель в целях исполнения Договора осуществляет сборку персональных данных граждан-собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства РФ. Собственники дают согласие на обработку своих персональных данных.

6.3. Исполнитель ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам ежегодный отчет о выполнении условий Договора. При отсутствии каких-либо возражений относительно представленного отчета со стороны Собственников по истечении 30 календарных дней отчет считается принятым.

6.4. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора Исполнителем предъявляются Собственником в письменном или устном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем. Ответ по существу претензии (жалобы), за исключением аварийных ситуаций, Собственнику должен быть дан в течение 30 дней с момента получения ее Исполнителем.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в адрес Исполнителя в течение 6 месяцев от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

7.4. Собственники (Пользователи) взаимодействуют с Исполнителем по вопросам настоящего Договора через Совет многоквартирного дома.

7.5. Контроль исполнения Исполнителем договорных обязательств осуществляется Советом многоквартирного дома.

7.6. Все споры, возникающие между Исполнителем и Собственником, рассматриваются в установленном законом порядке.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, замена действующего законодательства и другие возможные

обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств, возникшее по причине обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другие стороны о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ

9.1. Договор заключен на **3 (три) года** и вступает в действие с «___» _____ 20__ г.

9.2. Настоящий Договор может быть продлен **на 3 месяца**, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

9.3. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким 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, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9.4. Условия Договора могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и услуг.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10.2. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

Приложения:

Приложение №1 Общая характеристика Многоквартирного дома и перечень общего имущества.

Приложение №2 Работы и услуги по санитарному содержанию, эксплуатации и текущему ремонту Многоквартирного дома.

Приложение №3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений.

Приложение №4 Границы раздела эксплуатационной ответственности между Исполнителем и Собственником.

Приложение №5 Перечень поставщиков коммунальных ресурсов.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

СОБСТВЕННИК:

Общая характеристика Многоквартирного дома и перечень общего имущества

Адрес объекта	г.Сосновый Бор, ул.Парковая, д.25
Наименование	Многоквартирный жилой дом этажностью 6 этажей, в т.ч. 1 подземный этаж
Дата ввода	10 июня 2015 г.

	Параметр		Ед. изм.	Значение
1	Общий строительный объем		куб. м.	80296
2	Общая площадь помещений		кв.м.	22763,1
В том числе площадь	Жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, террас и т.д.)		кв.м.	15936,3
	Офисных помещений		кв.м.	0
	Жилых помещений (без учета балконов, лоджий, террас и т.д.)		кв.м.	15512,9
3	Количество квартир		шт.	266
В том числе	1 комн.квартиры	Количество	шт.	82
		Общая площадь	кв.м.	3323,3
	2-х комн.квартиры	Количество	шт.	130
		Общая площадь	кв.м.	7730,2
	3-х комн.квартиры	Количество	шт.	49
		Общая площадь	кв.м.	3989,5
4-х комн.квартиры	Количество	шт.	5	
	Общая площадь	кв.м.	469,9	

Наименование общего имущества	Параметры
1. Помещения общего пользования	
Помещения общего пользования, из них:	Площадь 7250,2 кв.м.
Лестницы	Количество лестниц 10 шт. Площадь (включая лестничные площадки) - 3055 кв.м.
Технические этажи, чердаки, технические подвалы	Площадь 4195,2 кв.м.
2. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД	
Фундамент	Материал: монолитная ж/б плита
Стены капитальные наружные и внутренние	Материал: Монолитный ж/б, кирпич
Перегородки	Материал: газобетонные блоки, кирпич
Перекрытия чердачные	Материал: монолитный ж/б
Перекрытия межэтажные	Материал: монолитный ж/б
Перекрытия подвальные	Материал: монолитный ж/б
Полы	Бетонные, керамическая плитка, линолеум
Кровля	Материал: плоская, рулонная
Проемы оконные	Металлопластик, 2-х камерные стеклопакеты
Проемы дверные	Входные – металлические, внутренние - деревянные
3. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
Мусоропровод	Количество 10 стволов
Лифт	Количество 10 шт., из них пассажирских 10 шт.

Система вентиляции	Есть
АППЗ	Есть
Фасадное (уличное) освещение	Опорные столбы: количество 34 шт.; лампы освещения – 41 шт.
ОПУ электрической энергии	Количество 2 шт.
Система теплоснабжения	Вид: централизованная.
АИТП	Количество 1 шт.
Система ГВС	Вид: централизованная
Система ХВС	Вид: централизованная
ОПУ ХВС	Количество 1 шт.
Система водоотведения	Вид: централизованная
4. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в МКД	
Общая площадь	Земельного участка 16237,8 кв.м.
Элементы благоустройства	Есть
Детская площадка	Есть
Внешние тепловые, водопроводные и канализационные сети	Количество 3 объекта

**Работы и услуги по санитарному содержанию, эксплуатации и
текущему ремонту Многоквартирного дома**

1. 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:

Фундаменты и стены подвальных помещений:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

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;
- поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов;

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

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

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.

Устранение выявленных неисправностей.

Стены:

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;

выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;

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;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен.

В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

Перекрытия:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

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;

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 отпираания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их отпираания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Балок (ригелей), перекрытий и покрытий:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

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

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;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Крыши:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Лестницы, балконы (общие), крыльца, зонты, козырьки над входами в подъезды, балконами верхних этажей:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

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;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

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

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам

Наружная отделка (фасад):

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена 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), проведение восстановительных работ.

Перегородки:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Внутренняя отделка:

проверка состояния внутренней отделки;

при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.

Полы:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции здания:

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;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

Вентиляция и дымоудаления:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических

вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;

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

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

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

Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание

насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

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

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

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

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

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Центральное отопление:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Электрооборудование, радио- и телекоммуникационное оборудование:

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

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

Лифты:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:

Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и

лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежесвыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.

4. Организация накопления отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

7. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений**

	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая оплата (рублей)	Годовая оплата (рублей)	Стоимость на 1 кв. м. общ. площади (рублей в месяц)
	База для начисления				15512,90
1.	Эксплуатация и обслуживание конструктивных элементов здания				1,01
	Осмотр состояния всех конструктивных элементов многоквартирного дома, в том числе несущих и ненесущих конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов. При необходимости, выполнение работ по восстановлению. Весенние и осенние осмотры общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с составлением актов осмотра, подготовка жилого дома к сезонной эксплуатации	6		188 524,22р.	1,01
2	Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома				7,89
2.1	Обследование состояния системы вентиляции помещений				0,06
	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия чердаков и входов в них, подвалов	3		2 618,78р.	0,01
	Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, проверка наличия тяги в каналах	3		5 237,57р.	0,03
	Закрытие и раскрытие продухов	3		2 618,78р.	0,01
2.2	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (ХВС и ГВС), теплоснабжения и водоотведения				2,75
	Проверка исправности, работоспособности, обследование состояния инженерных систем и устройств (система ТС, система ГВС, система ХВС, система водоотведения) расширительных баков и элементов скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	2		69 835,81р.	0,38
	Гидравлические испытания на прочность системы ТС (опрессовка) в составе: заполнение водой системы ТС, отключение радиаторов при их течи, временная заделка свищей и трещин, спуск воды из системы ТС	1		23 762,26р.	0,13
	Гидропневматическая промывка системы ТС	1		36 869,06р.	0,20
	Гидропневматическая промывка теплоузла (со сдачей анализов) в составе: очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, очистка от накипи запорной арматуры, набивка сальников, утепление трубопроводов, сдача анализов	1		3 891,42р.	0,02
	Пуск системы ТС (подача тепла) в составе: ликвидация воздушных пробок, регулировка трехходовых кранов, снятие параметров теплоснабжения	1		8 729,50р.	0,05
	Обслуживание и содержание внешних тепловых, водопроводных и канализационных сетей, находящихся в пределах придомовой территории	2		76 280,80р.	0,41
	Обслуживание АИТП: снятие показаний, обслуживание поверка	12		209 422,08р.	1,12
	Обслуживание общедомовых приборов учета: снятие показаний, обслуживание ОПУ, поверка ОПУ	12		5 237,70р.	0,03
	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение засора, укрепление трубопроводов)	1		78 565,20р.	0,42
2.3	Работы по содержанию электрооборудования				1,44

	ТО и ТР оборудования подъезда (обследование состояния электросетей, оборудования, вводных электрощитов (ГРЩ ВУ) с подтяжкой контактных соединений. Замена перегоревших электроламп. Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах. Текущий ремонт оборудования. Укрепление участков наружной электропроводки.)	2	81 475,07р.	0,44
	Обследование состояния основных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства (освещение придомовой территории) с заменой сгоревших ламп	3	124 705,86р.	0,67
	Проверка заземления трубопроводов	1	10 184,38р.	0,05
	Проверка заземления оборудования подъезда, подвала, чердака	1	20 368,77р.	0,11
	Обслуживание общедомовых приборов учета: снятие показаний, обслуживание ОПУ, поверка ОПУ	12	10 475,40р.	0,06
	Замеры сопротивления изоляции кабелей, проводов оборудования подъезда	1	20 368,77р.	0,11
	Содержание и ремонт лифта			3,64
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	12	60 480,00р.	0,32
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта. Проведение аварийного обслуживания лифта	12	564 480,00р.	3,03
	Техническое освидетельствование	1	53 200,00р.	0,29
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества и придомовой территории			25,42
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			11,42
	Влажное подметание с предварительным увлажнением	104	1 088 831,74р.	5,85
	Мытье л/площадок и маршей балконов, холлов, коридоров с мощным раствором	52	837 834,82р.	4,50
	Мытье дверей с остеклением	3	4 274,67р.	0,02
	Мытье пола кабины лифта	260	7 804,16р.	0,04
	Мытье окон	1	1 372,01р.	0,01
	Мытье кабины лифта	52	3 214,85р.	0,02
	Мытье стен, дверей и плафонов кабины лифта с периодической сменной воды или моющего средства	24	1 645,06р.	0,01
	Дератизация (нежилые помещения)	6	130 778,08р.	0,70
	Дезинсекция: Первичная обработка нежилых помещений	1	26 832,62р.	0,14
	Дезинсекция: Повторная обработка нежилых помещений	1	22 704,53р.	0,12
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом			14,00
	Летняя уборка			0,86
	Подметание и уборка площадок и тротуара с бордюром	52	45 919,33р.	0,25
	Подметание и уборка проезжей части придомовой территории (асфальтобетонное покрытие)	18	12 978,20р.	0,07
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъезда	90	8 225,28р.	0,04
	Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	183	30 242,26р.	0,16
	Уборка площадок с набивным покрытием от случайного мусора	54	477,07р.	0,00
	Скашивание травы на газоне травокосилками (бензокосы, мотокосы, триммеры)	4	9 768,77р.	0,05
	Уборка газонов от опавших листьев, сучьев и случайного мусора	6	48 048,74р.	0,26
	Уборка крыльца, ступеней, пандуса перед входом в подъезд	54	5 099,37р.	0,03
	Зимняя уборка			13,14
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда (толщиной слоя свыше 5 см)	17	20 016,37р.	0,11
	Сдвигание свежевывавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда (при наличии колеиности свыше 5 см)	104	1 736 180,06р.	9,33
	Очистка придомовой территории от наледи и льда (скалывание наледи до 2 см. сгребание в кучу)	17	502 560,27р.	2,70
	Уборка от снега и наледи крыльца, ступеней, пандуса перед входом в подъезд	104	53 569,15р.	0,29
	Посыпка территории песком	31	33 032,89р.	0,18

	Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	182		74 152,10р.	0,40
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъезда и на придомовой территории	54		4 935,17р.	0,03
	Уборка проезжей части придомовой территории от снега	17		20 742,94р.	0,11
4.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности				2,26
	Техническое обслуживание системы пожарной сигнализации, оповещения и эвакуации людей при пожаре, передачи информации на пульт "01"	12		420 537,60р.	2,26
5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание				1,04
	Содержание Диспетчерской службы (ДС)	12		114 671,36р.	0,62
	Содержание группы Аварийно-Восстановительных работ	12		79 227,48р.	0,43
Стоимость работ и услуг на 1 кв. м площади (рублей в месяц)					37,62

**Границы раздела эксплуатационной ответственности между Исполнителем
и Собственником**

№	Наименование	Граница раздела эксплуатационной ответственности, принадлежность к общему имуществу
1.	Система холодного водоснабжения	Выходная гайка отсечного запорного устройства
2.	Система горячего водоснабжения	Выходная гайка отсечного запорного устройства
3.	Система отопления	Выходная гайка отсечного запорного устройства (сварочный шов) к индивидуальному прибору отопления
4.	Система электроснабжения	Отводящие клеммы отключающего устройства квартиры
5.	Система водоотведения	Подводящий патрубок тройника на стояке
6.	Система вентиляции	Полностью является общим домовым имуществом
7.	Лифт	Полностью является общим домовым имуществом
8.	Мусоропровод	Полностью является общим домовым имуществом
9.	Система пожарной сигнализации и пожаротушения	Полностью является общим домовым имуществом
10.	Придомовая территория	Полностью является общим домовым имуществом

Перечень поставщиков коммунальных услуг

№	Наименование ресурсоснабжающей организации	Наименование ресурса	Адреса и контактные телефоны
1.	ООО «РКС-энерго»	Поставка электрической энергии	г.Сосновый Бор, ул.Петра Великого д.9 ☎ 5-29-77
2.	СМУП «ТСП»	Снабжение тепловым ресурсом для отопления и горячего водоснабжения	г.Сосновый Бор, Копорское шоссе, д.10 ☎ 2-37-59
3.	ООО «Водоканал»	Отпуск питьевой воды и прием на очистку сточных вод	г.Сосновый Бор, ул.Устьянская, д. 6 ☎ 4-75-23