

## управления общим имуществом многоквартирного дома

город Приозерск

«01» мая 2017г.

Муниципальное предприятие муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области «Городская управляющая компания» (далее - МП «ГУК»), именуемая в дальнейшем «**Управляющая компания**», в лице генерального директора Плитус Ивана Васильевича, действующей на основании Устава и Протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с одной стороны, и Собственники помещения, именуемые в дальнейшем «**Собственник**», действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий договор заключен на основании пп.3 п.2 ст. 161, ст. 162 Жилищного Кодекса РФ и Протокола внеочередного общего собрания Собственников жилого дома № 16 корпус 2 по ул. Чапаева г. Приозерска, Ленинградской области от 01.05.2017 г.

1.2. Условия и положения настоящего договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. Собственник и Управляющая компания строят свои договорные отношения на основе Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004г., Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года « О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановления Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

1.4. **Собственник помещения в многоквартирном доме (собственник)** — собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме, он же - участник долевой собственности на общее имущество в доме, субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

1.5. **Управляющая компания** – организация, уполномоченная общим собранием собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению коммунальных услуг.

1.6. **Состав общего имущества**, в отношении которого осуществляется условия настоящего договора, указан в Приложении № 1.

1.7. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение.

1.8. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества многоквартирного дома, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

1.9. **Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает: текущий ремонт, осмотр и ревизию инженерного оборудования многоквартирного дома и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома;

1.10. **Границей эксплуатационной ответственности инженерного оборудования и коммуникаций, находящихся внутри многоквартирного дома, между Управляющей компанией и Собственником**, является место присоединения внутриквартирных инженерных сетей к сетям общего (обслуживающих более одной квартиры) пользования.

Управляющая компания обеспечивает обслуживание и текущий ремонт систем в рамках ежемесячных платежей собственников. Описание границ эксплуатационной ответственности Управляющей компании приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. **Эксплуатирующая организация** – подрядная организация, принимающая на себя обязательства по выполнению работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, инженерных коммуникаций, придомовых территорий, находящихся в оперативном управлении Управляющей компании на основании договора.

## 2. Предмет договора.

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей компанией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень работ по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества дома указан в Приложении № 3.

## 3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая компания в соответствии с настоящим договором обязана:

3.1.1. Заключать необходимые договора с эксплуатирующими и ресурсоснабжающими организациями по предоставлению Собственникам соответствующих жилищно-коммунальных услуг. Оказывать услуги в соответствии и условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Совместно с эксплуатирующей организацией, а так же при необходимости с привлечением иных предприятий, специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.4. Систематически проводить технические осмотры состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем общего имущества, корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра, либо предоставить данные права эксплуатирующей организации на основании договора.

3.1.5. Совместно с эксплуатирующей организацией разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с Управляющей компанией и должны быть закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.8. Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома в рамках договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или прямой рассылкой в срок не позднее, чем за месяц до наступления перечисленных выше событий.

3.1.9. Обеспечивать Собственников помещений информацией о номерах телефонов аварийных служб.

3.1.10. Приступить к выполнению своих обязательств по договору с момента вступления его в силу, согласно пункту 6.1.

3.2. Собственник в соответствии с настоящим Договором обязан:

3.2.1. Своевременно, до конца текущего месяца, оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

3.2.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.2.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении льгот для расчетов платежей за услуги по договору;

- о смене Собственника, сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника.

3.2.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварии.

3.2.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, без согласования с Управляющей компанией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиенических нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.2.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках договора.

3.2.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей и строительных конструкций без согласования с Управляющей компанией.

3.2.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с

нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

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

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

3.2.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома или его части от подачи электроэнергии, воды и тепла.

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

3.2.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.2.15. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией неустановленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.2.16. Соблюдать жилищное и гражданское законодательство.

3.2.17. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома и правила благоустройства.

3.2.18. В случае временного отсутствия Собственника в занимаемых помещениях более 3-х суток, сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса временного пребывания, либо телефоны и адреса лиц, которые обеспечат доступ в помещения в случае аварии.

Игнорирование настоящего пункта договора влечет за собой финансовую ответственность Собственника в случае ее наступления.

3.2.19. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3. Управляющая компания в соответствии с настоящим Договором имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязательств по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также возмещения задолженности за ранее оказанные услуги.

3.3.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.3.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.5. Требовать допуска в жилые или нежилые помещения в заранее согласованное с Собственниками помещений время, работников Управляющей организации, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. Ограничить предоставление услуг по договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более трех месяцев или нарушения иных требований договора.

3.4. Собственник в соответствии с настоящим договором имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.4.3. Контролировать качество предоставляемых Управляющей компанией услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.4.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей компании, либо эксплуатирующей организации, с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, газоснабжения.

3.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей компании перерасчета платежей за услуги по договору, в связи с предоставлением услуг ненадлежащего качества.

#### **4. Цена и порядок расчетов.**

4.1. Собственник производит оплату в рамках настоящего договора за следующие услуги:

4.1.1. содержание общего имущества дома;

услуги АДС;

обслуживание общедомовых приборов учета;

текущий ремонт общего имущества дома;

вывоз твердых бытовых отходов с контейнерных площадок;

уборка и благоустройство придомовой территории.

4.1.2. коммунальные услуги.

4.2. Плата за услуги, перечисленные в пункте 4.1.1. устанавливается на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей компании.

4.3. Сторонами согласовано изменение стоимости услуг один раз в год, а в случае необходимости изменения стоимости услуг по договору в течение года решением общего собрания Собственников дома, оно оформляется дополнительным соглашением.

4.4. Об изменениях стоимости услуг Собственники уведомляются не позднее, чем за 30 дней до планируемого месяца ее изменения, прямой рассылкой, либо через средства массовой информации или иными способами удобными для Сторон.

4.5. Об услугах, выполняемых на платной основе Управляющая компания сообщает Собственникам дополнительно. Стоимость данных услуг не включена в стоимость договора указанных в пункте 4.5 настоящего договора.

4.6. Собственники, имеющие право на льготы и субсидии, пользуются ими в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества дома вносится ежемесячно, до 01-го числа месяца следующего за истекшим. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату обязаны заплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

4.8. Учет платежей осуществляется нарастающим итогом. Срок исковой давности начинает исчисляться со дня наступления срока оплаты по последней счет-квитанции (при прекращении действия договора).

## 5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

- надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

## 6. Срок действия договора.

6.1. Договор заключается сроком на 1 (один) (года) лет и вступает в силу в течение 30 дней с момента его подписания.

6.2. Договор пролонгируется на тот же срок и на тех же условиях, если ни одна из Сторон не заявит о его прекращении или об изменении его условий за 30 дней до окончания срока действия договора.

6.3. Окончание срока действия договора не влечет за собой прекращение обязательств Собственника по оплате имеющейся у него задолженности.

6.4. Договор может быть расторгнут досрочно:

- по соглашению Сторон;

- на основании решения Общего собрания Собственников по причине нарушения условий договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей компании за 60 дней;

- на основании решения суда;

- при ликвидации Управляющей компании как юридического лица в установленном законодательством порядке, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;

6.5. Заключение настоящего договора не влечет за собой прекращения обязательств Собственников по оплате жилья и коммунальных услуг, не выполненных на день заключения договора.

## 7. Особые условия.

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренности между сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между сторонами, относительно данного жилого дома и объектов внешнего благоустройства.

7.2. Все дополнения и изменения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являющимися неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах по одному у каждой стороны.

7.4. Сторонами достигнута договоренность о сохранении элементов перекрестного финансирования домов на время действия настоящего договора.

7.5. Настоящий договор является договором с множественностью лиц, поэтому подписание каждым собственником последней страницы договора не рассматривается как отдельно заключаемый договор, а как подпись в качестве одной из сторон заключаемого договора.

7.6. Споры, возникающие между Собственником и Управляющей компанией в процессе реализации настоящего договора, решаются по согласованию сторон. При не достижении соглашения, спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения Управляющей компании..

7.7. Претензии по невыполнению условий настоящего договора должны быть изложены сторонами в письменной форме.

7.8. Неотъемлемой частью договора являются приложения:

Приложение № 1: Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2: Описание границ эксплуатационной ответственности обслуживающей организации и Собственников помещений в части содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем;

Приложение № 3: Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 4: Перечень полномочий передаваемых Собственниками помещений в многоквартирном доме Управляющей компании.

Приложение № 5 Список собственников жилых помещений

## 8. Реквизиты сторон.

Управляющая компания:  
МП «ГУК»

Собственник: \_\_\_\_ Приложение № 5 \_\_\_\_

Адрес: 188760, Ленинградская область,  
г. Приозерск, ул. Гагарина, д.12  
тел. 8(813)79-37-444 факс 8(813)79-37-444  
ИНН 4712012821 КПП 471201001  
р/с 40702810560000000728  
в Приозерском филиале  
ОАО "Банк "Санкт-Петербург"  
г. Приозерск  
БИК 044106817  
к/с 30101810600000000817

Генеральный директор

МП «ГУК» \_\_\_\_\_, Плитус И.В.

М.П.  
«ГУК»



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(подпись)

## Состав общего имущества многоквартирного дома

1. В состав общего имущества включается:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы, бойлерные и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, а также система ДВК.

3. 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.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом в границах плана застройки или по данным государственного кадастра.

**Описание границ эксплуатационной ответственности Управляющей компании и Собственников помещений в части содержания и ремонта внутридомовых инженерных систем.**

п/п	Граница ответственности Управляющей компании	Граница ответственности Собственников помещений
1	2	3
<b>1.</b>	<b>Теплоснабжение.</b>	
	Внутридомовая система теплоснабжения от внешней границы здания, включая стояки инженерных сетей в квартирах.	Ответвления от стояков и обогревающие элементы в квартире
<b>2.</b>	<b>Холодное и горячее водоснабжение.</b>	
	Внутридомовая система водоснабжения, состоящая из стояков и ответвлений от них до 1-го отключающего устройства в квартире. При отсутствии отключающего устройства в квартире границей ответственности будут являться стояк и ответвление от стояка на расстоянии 250 мм.	Трубная разводка в квартире от 1-го отключающего устройства до точки разбора, а так же водоразборные краны, смесители, водонагреватели, санприборы (унитаз, умывальник, ванна, мойка).
<b>3.</b>	<b>Канализация.</b>	
	Внутридомовая канализационная сеть, включающая в себя стояки, лежаки до границы наружной стены дома и устройства подключения системы в квартире.	Внутриквартирная канализационная сеть от санприборов до общедомового стояка.
<b>4.</b>	<b>Электроснабжение.</b>	
	Внутридомовая система электроснабжения до индивидуального прибора учета электрической энергии.	Индивидуальный прибор учета электрической энергии, внутриквартирные электрические сети, включая приборы освещения, распределительные коробки, выключатели, розетки.

## **Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.**

### **1. Работы, сопровождающие основную деятельность.**

- 1.1 Ведение технической документации по дому.
- 1.2. Заключение договоров на выполнение работ по текущему ремонту дома с подрядными и эксплуатирующими организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
- 1.3. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими ресурсоснабжающими организациями собственникам жилья.
- 1.4. Разъяснения собственникам и нанимателям жилья о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом дома.
- 1.5. Информирование собственников и нанимателей жилья об изменениях в оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома на основании законодательных актов.
- 1.6. Претензионная работа с задолжниками за ЖКУ.
- 1.7. Заключение договоров с проектными организациями или другими на проведение работ по обследованию домов, изготовление ПСД и т.д.

### **2. Работы по эксплуатации и текущему ремонту зданий.**

- 2.1. Весенний и осенний, а также внеплановые осмотры конструктивных элементов жилых зданий с документальной фиксацией их результатов согласно перечня общего имущества, указанного в приложении №2 к настоящему договору, производимый эксплуатирующими организациями.
- 2.2. На основании осмотров проводится текущий ремонт по следующим конструктивным элементам:
  - ремонт входных элементов в подъезд (ступени, площадка, козырек);
  - ремонт или замена входных и тамбурных дверей;
  - текущий ремонт подъездов;
  - остекление подъездных окон;
  - ремонт выхода на кровлю;
  - текущий ремонт кровли;
  - ремонт будок лаза;
  - ремонт парапетов;
  - проверка и ремонт ДВК;
  - ремонт и замена аншлагов;
  - проверка наличия тяги в ДВК;
  - работы по ВДГО.

### **3. Работы по эксплуатации и ремонту сантехнических систем, входящих в состав общего имущества дома.**

#### **3.1. Центральное отопление:**

- сезонные обходы и осмотры систем теплоснабжения домов;
- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- замена и ремонт отдельных участков и элементов ЦО, регулировка, ревизия, ремонт и замена запорной арматуры;
- принятие мер по ликвидации непрогрева приборов отопления в квартирах, в случае подачи РСО теплоносителя в соответствии с температурным графиком до границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации;
- гидравлическое испытание и промывка систем отопления домов;
- выполнение заявок по ремонту системы теплоснабжения дома, включая помещения Собственников;
- выполнение аварийных заявок;
- плановая подготовка, в период с мая по сентябрь месяцы включительно, систем теплоснабжения дома к эксплуатации в отопительный период;
- техническое обследование систем ЦО по обращениям Собственника (нанимателя) как самостоятельно, так и с привлечением сторонних организаций.

#### **3.2. Холодное и горячее водоснабжение, канализация:**

- сезонные обходы и осмотры элементов систем водоснабжения и канализации, входящих в общее имущество дома;
- ревизия, ремонт, замена запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), входящих в состав общего имущества дома, при необходимости;
- устранение засоров общедомовой канализационной сети, при необходимости;
- выполнение заявок по текущему ремонту систем водоснабжения, при необходимости;
- выполнение аварийных заявок;
- плановая подготовка систем водоснабжения и канализации к эксплуатации в осенне-зимний период.



#### **4. Работы по эксплуатации и ремонту электрических систем, входящих в состав общего имущества дома.**

- сезонные осмотры системы электроснабжения дома, входящей в состав общего имущества дома;
- плановый осмотр вводно-распределительных шкафов и этажных электрощитов, замена неисправных предохранителей;
- очистка клемм и контактных соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов, при необходимости;
- снятие показаний общих домовых электросчетчиков;
- восстановление освещения входов в подъезд, при необходимости;
- обслуживание осветительной системы подъездов;
- аварийное обслуживание квартир;
- поэтапное восстановление ВРУ домов с установкой приборов учета освещения мест общего пользования.

#### **5. Работа по благоустройству и коммунальной гигиене жилых домов и прилегающих территорий.**

##### **5.1. Внешнее благоустройство:**

- спиливание, обрезка и поднятие крон деревьев, обрезка кустарников, по мере необходимости;
- ремонт и устройство детских игровых и спортивных площадок (при дополнительном финансировании), по мере необходимости;

##### **5.2. Коммунальная гигиена:**

- уборка придомовой территории;
- сезонное окашивание газонов;
- зимняя посыпка пешеходных тротуаров песком;
- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд;
- уборка снега с тротуаров;
- проведение работ по дератизации и дезинсекции мест общего пользования, при необходимости.

**Перечень полномочий,  
передаваемых Собственниками помещений в многоквартирном доме  
Управляющей организации  
(МП «ГУК»)**

Управляющая организация выполняет следующие представительские и управленческие функции:

- заключает договоры с ресурсоснабжающими и прочими организациями, действует от лица Собственников в их интересах и за их счет; при этом права и обязанности по таким договорам возникают непосредственно у Собственников помещений;
- контролирует исполнение обязательств ресурсоснабжающими, эксплуатирующими и прочими организациями;
- устанавливает и фиксирует факты неисполнения обязательств;
- требует перерасчета платежей при не предоставлении услуг либо при предоставлении услуг ненадлежащего качества;
- контролирует проведение осмотров общего имущества, составление дефектационных ведомостей и актов осмотров общего имущества, а также перечней мероприятий по устранению выявленных дефектов, проводимых эксплуатирующей организацией;
- проверяет правильность расчета ресурсоснабжающей организацией размера платы за свои услуги;
- готовит предложения по объемам, срокам и затратам при необходимости проведения капитального ремонта общего имущества;
- по поручению Собственников помещений осуществляет отбор подрядных организаций для проведения капитального ремонта, заключает договоры с этими организациями и контролирует их исполнение;
- выступает заказчиком по проектным работам при выявлении конструктивных изменений (дефектов) общего имущества дома;
- представляет интересы Собственников перед третьими лицами, а также в судах, государственных и муниципальных органах власти;
- оказывает иные услуги по договоренности с Собственником (при дополнительном финансировании).

## СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

№ квартиры	ФИО	паспортные данные	Подпись
1	Воронова Любовь Кексмайтиновна	№ 4103 542536 выдан 04.02.2005 ОБД Приоз. р-ка Лен. обл.	
2	Стужа Елена Александровна	№ 41-09 283683 выдан 30.06.10. ТН 128 ОУФМС по СПб и ЛО	
3	Бурмикин Алексей Николаевич	№ 4100 273650 Приозерский ГОБД. выдан 19.10.2001	
4		№ выдан	
5	Администрация МО Приозерский муниципальный район		
6	Шуркин Михаил	№ выдан	
7	Смирнов Т.А. Смирнов А.В. Смирнов А.А. Смирнов С.А.	№ 4102 590893 4103 504565 4115 672457 выдан 02.06.02 ОБД Приоз. р-но ЛО ТН 128 ОУФМС России по СПб и ЛО	
8	Бадинаева Т.В.	№ 4115 699480 России по СПб и ЛО выдан ТН 128 ОУФМС	
9		№ выдан	
10	Администрация МО Приозерский муниципальный район		
11	Сурогова Екатерина Викторовна	№ 4115 713727 России по СПб и ЛО выдан ТН 128 ОУФМС 13.11.15	
12	Администрация МО Приозерский муниципальный район		