

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

**№20 , д. Горбунки, Ломоносовский район,
Ленинградская область, Российская Федерация**

«01» декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛИСМА», в лице Генерального директора Матэуша Олега Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны,

и Подкопаева Лариса Михайловна, собственник помещения многоквартирного дома №20 , д. Горбунки, Ломоносовский район, Ленинградская область, председатель совета дома, владеющий помещением №47 площадью 56,10 м² и наделенный полномочиями на подписание договора управления МКД от имени собственников, принявших участие в ОСС согласно списка регистрации участников ОСС (протокол № 20251000122049 от «23» ноября 2025г.), владеющих площадью 3339,1 кв.м., именуемый в дальнейшем «Собственник», в соответствии со ст. 162 ЖК РФ и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 20251000122049 от «23» ноября 2025г.), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о следующем:

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме дома №20 , д. Горбунки, Ломоносовский район, Ленинградская область, (далее – многоквартирный дом), надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация осуществляет свою деятельность в отношении всех собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей, арендаторов и других физических и юридических лиц, проживающих, пользующихся и владеющих помещениями на законных основаниях.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. Для целей настоящего договора используются следующие термины и определения:

- **Собственник** помещения - лицо, имеющее право собственности на соответствующее жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме;
- **Пользователи** помещения - члены семей Собственников помещений;
- **Наниматели** - граждане и члены их семей, проживающие в многоквартирном доме на условиях социального найма;
- **Владельцы (арендаторы, собственники) нежилых помещений** – физические или юридические лица, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на основании договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, либо на иных законных основаниях;
- **Общее имущество многоквартирного дома** – имущество, указанное в Техническом паспорте на многоквартирный дом, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания,

эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке;

Общее имущество многоквартирного дома принадлежит Собственникам помещений на праве общей долевой собственности;

- **Доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на помещение в многоквартирном доме;

- **Общая площадь жилого помещения в многоквартирном доме** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и определяется на основании технического паспорта на помещение;

- **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире** определяется отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех комнат в данной квартире;

- **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** определяется отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей Общего имущества многоквартирного дома;

- **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение;

- **Содержание Общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, по поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов);

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- **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 многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещения обязуется за плату в рамках заказанных работ и полученных средств:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом;

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно осуществлять: техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт;

3.1.3. Обеспечивать предоставление Собственнику помещения и проживающим с ним лицам следующих коммунальных услуг: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.

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

3.3. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме установлен в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

4.2.2. техническое обслуживание Общего имущества многоквартирного дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, периодические планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку многоквартирного дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории;

4.2.3. систематическое проведение технических осмотров и обходов (обследований) отдельных элементов и помещений общего имущества многоквартирного дома с целью проверки исправности и устранения незначительных неисправностей объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.2.4. функционирование аварийно-диспетчерской службы;

4.2.5. проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры дома в соответствии с **Приложением № 3** к настоящему договору.

4.3. В рамках заказанных и оплаченных собственниками работ и услуг обеспечить выполнение специализированными предприятиями требований, установленных Жилищным Кодексом РФ ст.162 п.2.

4.4. Обеспечить предоставление Собственнику помещения коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.3. Настоящего договора, для чего в интересах Собственников помещений заключить договоры на обеспечение многоквартирного дома следующими коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

4.5. Представлять для утверждения на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме планы проведения текущего ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома (с указанием перечня работ и сроков их проведения, расчета расходов на их проведение).

4.6. Разрабатывать и предлагать Собственникам помещений мероприятия по энергосбережению при эксплуатации Общего имущества многоквартирного дома.

4.7. Разрабатывать предложения по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

4.8. Информировать Собственников о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также по использованию их Собственником или нанимателем не по назначению.

4.9. Управляющая организация обязана ежегодно в течение 1(первого) квартала текущего календарного года представлять отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий календарный год, путем размещения его на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет, на сайте государственной информационной системы ЖКХ, включающий информацию о выполненных работах и указанных услугах. При отсутствии мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

Управляющая организация вправе:

4.10. По вопросам, связанным с предметом настоящего договора, представлять интересы Собственников помещений в отношениях с государственными органами, в том числе в судах, с органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями, организациями, физическими лицами и т.п.

4.11. Самостоятельно, по своему усмотрению определять способы и методы исполнения принятых на себя по настоящему договору обязательств и привлекать для этого физических и юридических лиц.

4.12. Осуществлять планирование оказания услуг и выполнения работ, указанных в п. 3.1.2 настоящего договора, исходя из технического состояния многоквартирного дома и внесенных Собственниками помещений платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.13. Принимать от Собственника помещения плату за жилое помещение и коммунальные услуги, иные платежи в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.14. Вносить изменения в Перечень работ и услуг, указанных в разделе 2 и п. 3.1.2, в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ, предписаний контролирующих органов, а также по результатам ежегодных технических осмотров по подготовке общего имущества многоквартирного дома к зимнему и летнему сезону.

4.15. При необходимости (в т.ч. для немедленного устранения аварийных ситуаций) производить изменение целевого назначения платежей Собственников помещений.

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учётом иных законных оснований;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда.

Об изменении данного перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственников Помещений в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ и (или) услуг.

3.4. Услуги и работы для собственника, не предусмотренные «Перечнями работ и услуг» и ПП РФ № 491 от 13.08.2006г.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация обязуется:

4.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, для чего:

4.1.1. представлять законные интересы Собственников помещений, в том числе в отношениях с третьими лицами;

4.1.2. обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений при условии выполнения ими обязанностей по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.3. принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственниками помещений Общим имуществом многоквартирного дома;

4.1.4. осуществлять хранение, сбор и обновление информации о собственниках помещений МКД согласно решению Общего собрания собственников помещений МКД;

4.1.5. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

4.1.6. организовать открытие и ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений, выдачу выписок из лицевых счетов через МП «Расчетно-информационный центр»;

4.1.7. организовать начисление Собственникам и нанимателям помещений платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами, иных платежей в соответствии с решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома, а также сбор указанных платежей через МП «Расчетно-информационный центр»;

4.1.8. организовать систематический контроль соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг критериям, отраженным в действующем законодательстве и заключенных договорах;

4.1.9. обеспечивать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчет платы за коммунальные услуги в случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, а также временного отсутствия Собственника или нанимателя помещения и совместно с ним проживающих лиц;

4.1.10. вести учет доходов, поступающих от Собственников помещений, и расходов, направляемых на оказание услуг и выполнение работ в рамках настоящего договора.

4.1.11. не реже чем 1 (один) раз в год представлять на Собственников отчет о доходах и расходах многоквартирного дома;

4.1.12. на основании решения общего собрания Собственников осуществлять передачу в пользование Общего имущества многоквартирного дома, в том числе для размещения рекламных конструкций, заключать необходимые договоры;

4.1.13. заключать договоры с собственниками и арендаторам нежилых помещений многоквартирного дома о возмещении расходов на содержание и ремонт Общего имущества многоквартирного дома;

4.1.14. обеспечивать прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан по вопросам, входящим в предмет настоящего договора.

4.2. Организовать оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных п. 3.1.2. Настоящего договора, в объемах поступивших от собственников денежных средств, а именно:

4.2.1. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества многоквартирного дома, функционирование всех объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома в объемах работ и услуг, предусмотренных настоящим договором;

4.16. Денежные средства, оставшиеся после оплаты за оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с настоящим договором, направлять на содержание и обслуживание многоквартирного дома, развитие Общего имущества многоквартирного дома и другие цели в соответствии с предметом и видами деятельности Управляющей организации.

4.17. Предупреждать Собственника помещения о недопустимости совершения и устранении допущенных Собственником помещения и лицами, совместно с ним проживающими, каких-либо нарушений, в т. ч. связанных с использованием жилого помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов Собственников других помещений в многоквартирном доме, и принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.18. В случае невнесения (несвоевременного внесения) Собственником помещения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных платежей – принимать предусмотренные действующим законодательством меры, в т.ч.: взыскание денежных средств в судебном порядке, начисление пени, отключение в установленном действующим законодательством РФ порядке принадлежащего Собственнику помещения от подачи коммунальных услуг.

4.19. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.20. Для ликвидации аварий требовать от Собственника свободного допуска в жилое помещение в любое время.

4.21. В случае выявления факта иного количества лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении и невнесения за этих лиц платы после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника, взыскать с собственника понесенные убытки.

4.22. Использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для получения дополнительных средств на проведение ремонтных работ и повышение потребительских качеств многоквартирного дома.

Безвозмездно использовать свободное от обременений общее имущество многоквартирного дома для организации и выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные необходимые разрешительные документы к выполнению перечисленных работ и оказанию перечисленных услуг, в соответствии с условиями настоящего Договора.

Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учёта каждого вида коммунального ресурса и целостность их пломб.

Действовать от имени Собственников без доверенности, при совершении сделок с третьими лицами, в целях Использовать отдельные нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием Собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб, работников, материалов, оборудования, инвентаря, информационных щитов и стендов.

Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.23. Осуществлять за отдельную плату иные услуги и выполнять иные работы, не оговоренные настоящим договором.

4.24. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные необходимые разрешительные документы к выполнению перечисленных работ и оказанию перечисленных услуг, в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.25. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учёта каждого вида коммунального ресурса и целостность их пломб.

4.26. Использовать отдельные нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием Собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб, работников, материалов, оборудования, инвентаря, информационных щитов и стендов.

4.27. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае отказа Собственников утвердить экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, предложенный Управляющей Организацией на рассмотрение общего собрания Собственников по истечении срока действия (1 год) ранее утвержденного размера платы за содержание и текущий ремонт. В этом случае Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственников о расторжении Договора не менее, чем за 30 (тридцать) дней до даты расторжения Договора.

4.28. Исполнять иные обязанности и осуществлять другие права, предусмотренные нормами действующего законодательства РФ, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию жилого дома и предоставлению коммунальных услуг.

5. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА И ОГРАНИЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

Собственник помещения обязан:

5.1. Своевременно, в полном объеме, в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт Помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы газоснабжения, а также оплачивать потребленные коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

5.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, в том числе:

5.2.1. использовать помещение в соответствии с его назначением;

5.2.2. бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую организацию и в соответствующую аварийную службу;

5.2.3. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

5.2.4. не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

5.2.5. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

5.2.6. при содержании животных соблюдать санитарно-гигиенические и ветеринарно-санитарные правила и правила их содержания в городах и других населенных пунктах;

5.2.7. обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

5.2.8. в установленном порядке согласовывать переустройство и перепланировку занимаемого помещения, перенос инженерных сетей, перевод жилого помещения в нежилое или наоборот;

5.2.9. соблюдать иные правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

5.3. Вносить: плату за жилое помещение и коммунальные услуги – в сроки, установленные настоящим договором; иные платежи – в размерах, порядке и сроки, определенных решениями Общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.4. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – уплачивать пени в размере и порядке, определенных настоящим договором.

5.5. В случае перехода права собственности на помещение, принадлежащее Собственнику, другому лицу произвести полный расчет с Управляющей организацией до момента перехода права собственности.

5.6. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии со ст. 9 Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене Собственников в случае

приобретения права собственности на одно или несколько Помещений, изменении доли в общем имуществе Собственников Помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом Помещении, необходимости перерасчёта платы за недополученные коммунальные услуги (ресурсы), о сдаче жилого Помещения в наём (поднаём).

5.7. Собственники обязаны информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ними или иными указанными Собственником лицами (представителями) в целях исполнения Договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации, в связи с чем, предоставить необходимые контактные данные (номера телефонов). В противном случае, при аварийной ситуации, во избежание причинения вреда жизни, здоровью, имуществу граждан, проживающих в Помещениях Собственников представители Управляющей организации вправе, в целях ликвидации данной аварийной ситуации, для проведения безотлагательных аварийных ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо иное помещение Собственника, без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных аварийных ремонтных работах.

5.8. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

5.8.1. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, указанном в пункте 85 «Правил предоставления коммунальных услуг», время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) календарных месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

5.8.2. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 «Правил предоставления коммунальных услуг» время, но не чаще 1 (одного) раза в 6 (шесть) календарных месяцев.

5.9. Своевременно представлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных (проживающих) по месту жительства в Помещении, льгот для расчётов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчёты производятся, исходя из нормативной численности проживающих (зарегистрированных), (для всех Собственников, кроме органов местного самоуправления).

5.10. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 «Правил предоставления коммунальных услуг» время, но не чаще 1 (одного) раза в 6 (шесть) календарных месяцев;

5.11. Собственники обязаны информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ними или иными указанными Собственником лицами (представителями) в целях исполнения Договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации, в связи с чем, предоставить необходимые контактные данные (номера телефонов). В противном случае, при аварийной ситуации, во избежание причинения вреда жизни, здоровью, имуществу граждан, проживающих в Помещениях Собственников представители Управляющей организации вправе, в целях ликвидации данной аварийной ситуации, для проведения безотлагательных аварийных ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо иное помещение Собственника, без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных аварийных ремонтных работах.

5.12. Извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования многоквартирного дома, других неудобствах для проживания.

5.13. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения настоящего договора и в течение 5 (пяти) календарных дней после изменения в дальнейшем указанных ниже данных представлять Управляющей организации информацию и копии подтверждающих документов:

- о количестве и составе лиц, проживающих (работающих) в помещении(ях) совместно с Собственником;

- о правовых основаниях проживания лиц в помещении (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения; лицо, проживающее на основании соглашения с Собственником помещения либо с его разрешения, и т.п.), а также об объеме прав, обязанностей и ответственности таких лиц;
- о правах на субсидии и льготы;
- о номерах телефонов (домашних, рабочих, мобильных) контактных лиц (Собственника помещения, членов его семьи и других лиц) – на случай необходимости немедленного оповещения (в т.ч. об аварийной ситуации);
- о переводе жилого помещения в нежилое или наоборот,
- копию акта об установке и проведении поверки приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении,

5.14. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в паспорте жилого помещения и многоквартирного дома, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

5.15. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую организацию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам.

5.16. Незамедлительно сообщать в Диспетчерскую службу Управляющей организации по тел. 90-1990 повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

5.17. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

5.18. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

5.19. Заключение прямой договор с Ресурсоснабжающей организацией, для которой в соответствии с законодательством РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение данного договора с потребителем коммунальной услуги в доме является обязательным.

Собственник помещения вправе:

5.20. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и долей в Общем имуществе многоквартирного дома в установленном законодательством порядке.

5.21. Пользоваться Общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного нормативно-правовыми актами норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

5.22. Требовать от Управляющей организации производить расчеты с учетом имеющихся у Собственника помещения льгот и права на субсидию по оплате жилищно-коммунальных услуг – при условии исполнения обязанности, предусмотренной п. 6.7 настоящего договора.

5.23. Требовать от Управляющей организации перерасчета платежей за коммунальные услуги при условии представления подтверждающих документов установленного образца:

- вследствие их отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных услуг - в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ;
- вследствие временного отсутствия (но не менее месяца) Собственника или нанимателя помещения, или членов его семьи при наличии основания для перерасчета в установленном порядке (за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления).

5.24. Вносить предложения по улучшению качества предоставляемых услуг и в формирование планов проведения текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры многоквартирного дома.

5.25. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

5.26. Инициировать и проводить общие собрания собственников Помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчёта, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 4.1.8 настоящего Договора, и с учётом соответствующих решений таких общих собраний направлять предложения по предмету Договора

Управляющей организации, а также для избрания представителя (представителей) Собственников, совета Многоквартирного дома, председателя совета данного дома.

Собственник помещения не вправе:

5.27. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения — без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.28. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

5.29. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

5.30. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

5.31. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

5.32. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

5.33. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

5.34. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

5.35. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

5.36. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведённые до сведения Собственников.

6. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Собственник помещения вносит на расчетный счет или в кассу Управляющей организации денежные средства в размере начисленных:

- платы за содержание и ремонт,
- платы за коммунальные услуги,
- иных платежей, установленных Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

6.2. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги определяется: на отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение — исходя из тарифов, утвержденных в установленном порядке для поставщиков коммунальных ресурсов, с учетом площади занимаемого помещения, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника помещения, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета), других данных.

При отсутствии приборов учета размер платежей за коммунальные услуги определяется по установленным нормативам их потребления.

Ежегодно размер платы за услуги по текущему обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома увеличивается (индексируется) в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае, если Управляющей организацией признаётся, что размер платы за услуги по текущему обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учётом индексации ниже экономически обоснованного размера такой платы, Управляющая организация вправе не менее, чем за 30 (тридцать) дней до прекращения действия ранее установленного размера платы и проведения увеличения (индексации) размера указанной платы, обратиться к Собственникам с предложением установить на следующий период действия Договора экономически обоснованный размер платы за содержание и текущий ремонт.

Если Собственники помещений в Многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт Помещения, то такой размер платы, может быть установлен органом местного самоуправления или подлежит индексированию на коэффициент — дефлятор платных услуг населению в соответствии с официальным прогнозом Министерства экономического развития России, либо на коэффициент дефлятор в соответствии с

официальным уровнем инфляции не чаще одного раза в год без повторного собрания собственников МКД.

В случае отказа Собственников от установления экономически обоснованного размера платы Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в соответствии с п.4.27 настоящего Договора.

6.3. Размер ежемесячной платы по настоящему Договору определяется пропорционально доле каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме ст.ст.37,42 Жилищного кодекса РФ), а размер ежемесячной платы на 1 (один) метр квадратный общей площади квартир, комнаты или нежилого помещения для Собственников и иных пользователей за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет:

28,00 руб. за 1(один) квадратный метр общей площади занимаемого помещения, где:

- Содержание общего имущества - **23,00 руб.** за 1(один) квадратный метр общей площади занимаемого помещения
- текущий ремонт – **5,00 руб.** за 1 (один) квадратный метр общей площади занимаемого помещения

6.4. Тарифы, указанные в договоре не являются окончательными и могут быть изменены решением общего собрания собственников жилых помещений и указаны в протоколах общего собрания.

6.5. Размер платы за дополнительные услуги определяется в соответствии с прейскурантом Управляющей организации. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных **Приложением № 2** настоящего Договора работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и (или) услуг, сроки выполнения работ и (или) оказания услуг, их стоимость, при этом данные дополнительные работы и (или) услуги оплачиваются дополнительно

6.6. Ремонтные, профилактические и прочие работы на стояках (горячее/холодное водоснабжение, водоотведение и отопление), закрытых плиткой, панелями и т.п., а также имеющих отклонения от проекта, выполняются за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту УО.

Ремонтные, профилактические и прочие работы на слаботочной и силовой электропроводке с отклонениями от проекта производятся за счет собственника помещения, за дополнительную плату по прейскуранту Управляющей организации.

6.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником помещения в срок до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - на основании платежных документов, представленных не позднее 8 числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

6.7.1. Иные платежи вносятся Собственником помещения в срок, определенный решением Общего собрания собственников многоквартирного дома.

6.8. При нарушении установленных сроков внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иных платежей – Собственнику помещения начисляются пени в установленном законодательством РФ размере от невнесенных (несвоевременно внесенных) платежей за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

6.9. В случае неполного (несвоевременного) внесения Собственниками помещений платежей, указанных в п. 6.1. Настоящего договора, в первоочередном порядке производится оплата коммунальных услуг и услуг Управляющей организации. Оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 3.1.2. Настоящего договора, осуществляется в пределах оставшихся денежных средств. План ремонтов корректируется на сумму недосбора платежей.

6.10. Поручить управляющей организации денежные средства, полученные в результате разницы между стоимостью коммунальной услуги и стоимостью коммунального ресурса, использовать на нужды многоквартирного жилого дома по следующим статьям затрат:

- проведение текущего ремонта жилого дома
- погашение текущих платежей перед энергоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы: ХВС, теплоснабжение, ГВС.

Очередность и сроки использования денежных средств определяются Управляющей организацией.

6.11. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт.

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии Собственника в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную Собственнику в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и

газоснабжению на цели отопления жилых помещений в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.13. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении соответствующих изменений в действующее законодательство Российской Федерации, размер ежемесячной платы по Договору подлежит изменению.

6.14. В случае отсутствия надлежащего решения по определению размера ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, который не определен в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора в текущем календарном году на следующий год, то по истечении каждого года, размер данной платы (на 1 м²) подлежит повышению пропорционально инфляции в каждом последующем году, начиная с июля месяца. Применение индексации размера данной ежемесячной платы является правом Управляющей организации.

7. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;
- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

7.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;
- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

7.3. Собственник имеет право требовать от Управляющей организации представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 4.1.11 настоящего Договора.

8. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Стоимость услуг Управляющей организации удерживается из платежей, поступивших от Собственников, Нанимателей, Арендаторов помещений.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах границ общего имущества многоквартирного жилого дома согласно **Приложению № 1** настоящего договора.

9.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Собственников.

9.4. Управляющая организация не несет ответственность в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

9.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие по его вине.

9.6. В соответствии с п. 20 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и

не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, Собственники Помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов. В случае неустранения и (или) несвоевременного устранения данных выявленных дефектов, Управляющая организация не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого общего имущества, в том числе отдельных общедомовых инженерных сетей.

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух календарных месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.8. Собственники Помещений несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания.

10.2. Настоящий договор заключается сроком на **3 (три) года**.

10.3. Настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон письменно не заявит о его расторжении.

10.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

10.5. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

10.6. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники Помещений должны быть предупреждены не позднее, чем за один календарный месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей эксплуатации в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (в том числе принятие общим собранием Собственников Помещений решения об установлении размера платы, не позволяющим надлежащим образом исполнять Управляющей организации свои обязательства по настоящему Договору).

10.11. Управляющая организация в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора обязана передать, имеющуюся у нее техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления данным домом, одному из Собственников Помещений, имеющему право представлять интересы всех Собственников Помещений в Многоквартирном доме. Независимо от причин расторжения Договора Стороны обязаны исполнить свои обязательства до момента прекращения действия настоящего Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Настоящий договор заключается на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № 20251000122049 от «23» ноября 2025г.) Условия договора являются обязательными для всех Собственников и нанимателей помещений.

11.2. Наниматели помещений и члены их семей имеют права и выполняют обязанности, предусмотренные настоящим договором, за исключением касающихся капитального ремонта и участия в собраниях собственников помещений.

11.3. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются сторонами путем переговоров (направление претензий).

В случае не достижения соглашения спор передается на рассмотрение в суд с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию – 20 дней.

11.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы.

11.6. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация многоквартирного дома, материальные ценности Собственников помещений передаются иной избранной в качестве способа управления управляющей организации.

11.7. Один экземпляр настоящего договора находится у Управляющей организации и второй – у Собственника в соответствии с преамбулой настоящего договора.

11.8. Подписанием настоящего договора Собственник выражает согласие на получение у Собственника и третьих лиц, обработку, хранение, систематизацию, передачу третьим лицам в целях исполнения настоящего договора его персональных данных, а именно: Ф.,И.,О, № и технические характеристики квартиры, сведения о семейном положении собственника, членах его семьи, дата рождения, паспортные данные, сведения о начислениях платы и размере платы за текущее содержание, текущее обслуживание, капитальный ремонт, коммунальные услуги и иные услуги, сведения о задолженности, иная информация о Собственнике прямо или косвенно связанная с исполнением Сторонами настоящего договора.

11.9. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома».

Приложение № 3 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома», «Управление многоквартирным домом».

Приложение № 4 «Акт разграничения эксплуатационной ответственности»

Приложение № 5 «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования».

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

ООО	«ЛИСМА»
Адрес:	188730 Ленинградская обл., Приозерский р-н, п.Сосново, ул. Никитина, д.5а
ИНН/КПП	4712029776/471201001
Р/с №	40702810355000041826
БАНК	Северо-Западный Банк ПАО «СБЕРБАНК»
БИК	044030653
Кор. Сч. №	30101810500000000653
Электронная почта	lis_ma2020@mail.ru

Собственник

ФИО

Адрес

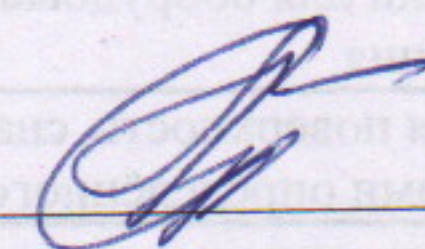
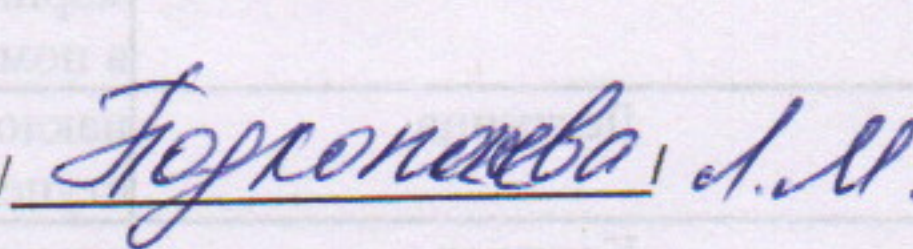
Паспортные данные

Телефон

Подписи и печати Сторон

О.В. Матэуш /



 / 

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество Многоквартирного дома – имущество Собственников Помещений, принадлежащее им на праве общей долевой собственности, предназначенное для обслуживания более одного Помещения в данном доме.

Наименование элемента общего имущества Многоквартирного дома	Описание и назначение элемента общего имущества Многоквартирного дома	Количество штук	Площадь, м ²	Техническое состояние элементов общего имущества
Несущие конструкции здания	ЖБ панели			удовл.
Фундаменты	материал: сборный железобетон			удовл.
Наружные, внутренние и капитальные стены	материал: ЖБ панели			удовл.
Перегородки	материал: ЖБ панели			удовл.
Крыша	неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода материал: плоская			удовл.
Чердак	пространство между крышным покрытием и перскрытием верхнего этажа			удовл.
Инженерное оборудование	оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного помещения			удовл.
Водопровод	центральный			удовл.
Канализация	центральная			удовл.
Горячее водоснабжение	центральное			удовл.
Стояки Отопления	центральное			удовл.
Газоснабжение	центральное, природный газ			удовл.
Электроснабжение	центральное, 220 В			удовл.
Вентканал	естественная вентиляция			удовл.
Лифт	нет			
Крыльцо	обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли			удовл.
Подъезд	часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой			удовл.
Тамбур	помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения			удовл.
Лестничная клетка	часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршей или для оборудования входов в помещения			удовл.
Лестница	наклонная поверхность, снабжённая ступеньками определённого заложения			удовл.
Коридор	помещение, связывающее между собой несколько помещений			удовл.
Электрощитовая	Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования			удовл.
Вход в подвал	обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая			удовл.

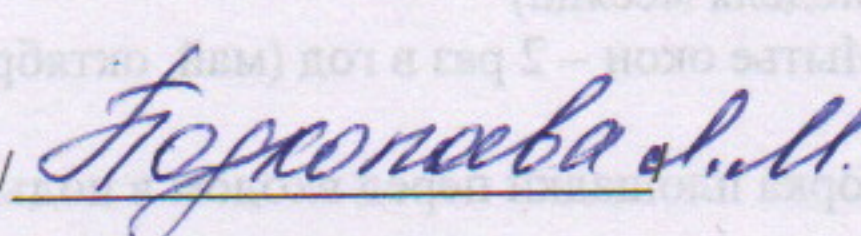
	удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли			
Техподполье (подвал)	технический этаж, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций			удовл.
Теплоузел (бойлерная)	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования теплоснабжения			
Водомерный узел	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования холодного водоснабжения и канализации			
Земельный участок	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства земельный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности			
Малые архитектурные формы (детские, бельевые, контейнерные, автомобильные площадки, скамейки и т.д.)				
Ограждение	размер, материал:			удовл.

***Примечание:** Перечень состава общего имущества в многоквартирном доме является типовым и его элементы действительны при их наличии.



Подписи и печати Сторон

/О.В. Матэуш /

 /  /

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

по содержанию общего имущества многоквартирного дома

1.1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стогов, устранение засоров и др.);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп и выключателей тах 4 раза в год, мелкий ремонт электропроводки без замены и др.), тех. обслуживание электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- г) прочистка канализационных труб, откачка воды из подвалов;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- ж) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- з) снятие показаний домовых и групповых электросчетчиков.

1.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
- б) консервация системы центрального отопления;

1.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- б) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.

2. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- 1. Мытье первого этажа – ежедневно (кроме воскресенья и праздничных дней).
- 2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей - ежедневно (кроме воскресных и праздничных дней).
- 3. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа – 2 раз в неделю.
- 4. Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц.
- 5. Влажная протирка ручек, перил, почтовых ящиков, электрощитов – не реже одного раза в месяца.
- 6. Влажная протирка стен, дверных полотен, плафонов, обметание пыли и паутины – 2 раза в год (май, октябрь, 2-ая неделя месяца)
- 7. Мытье окон – 2 раз в год (май, октябрь, 2-ая неделя месяца)

Уборка площадки перед входом в подъезд – 1 раз в неделю.

3. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) очистка кровли от мусора, грязи, листьев один раз в год - весной;
- б) уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков) при необходимости 1 раз в год;
- в) санитарная обработка подвалов при необходимости;



Подписи и печати Сторон

О.В. Матэуш /

[Handwritten signature]

Терехова А.М.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Смена небольших участков трубопроводов до 10% от общего объёма внутренних инженерных сетей;
2. Ремонт электрощитов;
3. Ремонт участков фасада;
4. Герметизация стыков архитектурных элементов;
5. Частичная заделка швов и трещин перекрытий;
6. Усиление элементов деревянной стропильной системы;
7. Устранение неисправностей рулонных, асбестоцементных, стальных и других кровель;
8. Ремонт водосточных труб;
9. Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
10. Усиление, смена, заделка лестниц, крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы;
11. Частичное восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
12. Ремонт, замена отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов, и канализации, горячего водоснабжения;
13. Установка, и восстановление работоспособности электротехнических устройств и электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов;

* - в соответствии с планами ремонта на текущий календарный год.

Примечание:

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

Дополнительные работы и дополнительное финансирование осуществляются в соответствии с утверждёнными сметами Собственниками Помещений в Многоквартирном доме (их представителем), за счёт средств данных собственников.

Фактические работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома выполняются соразмерно поступившим денежным средствам, по данной строке начисления.

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

При обнаружении неисправностей элементов общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений, их устранение производится по заявлениям данных собственников, поступившим в Управляющую организацию, как в устной, так и в письменной форме.

Управление Многоквартирным домом

1. Организация эксплуатации Многоквартирного дома.
2. Обеспечение круглосуточной работы аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации;
3. Хранение, ведение, учёт технической и юридической документации в отношении Многоквартирного дома;
4. Заключение договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома с подрядными и специализированными организациями, осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;
5. Заключение договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям Помещений с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;
6. Осуществление контроля качества коммунальных услуг;
7. Начисление Собственникам и пользователям Помещений платы за содержание и ремонт Помещения, включающую в себя плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, а также за предоставленные коммунальные услуги данным Собственникам и пользователям в Помещения Многоквартирного дома, и сбор соответствующих платежей;
8. Взыскание задолженности по оплате оказанных услуг и выполненных работ за содержание и ремонт Помещения, включающую в себя плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, а также за предоставленные коммунальные услуги данным Собственникам и пользователям в Помещения Многоквартирного дома;

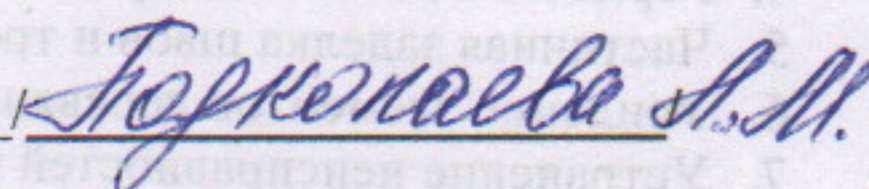
9. Осуществление первичного приёма документов для регистрационного учёта граждан по месту пребывания и по месту жительства;
10. Выдача Собственникам Помещений в Многоквартирном доме различных справок;
11. Информирование Собственников Помещений об изменении тарифов и размеров соответствующих платежей, связанных с Договором;
12. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в Многоквартирном доме.



Подписи и печати Сторон

 / О.В. Матюш /



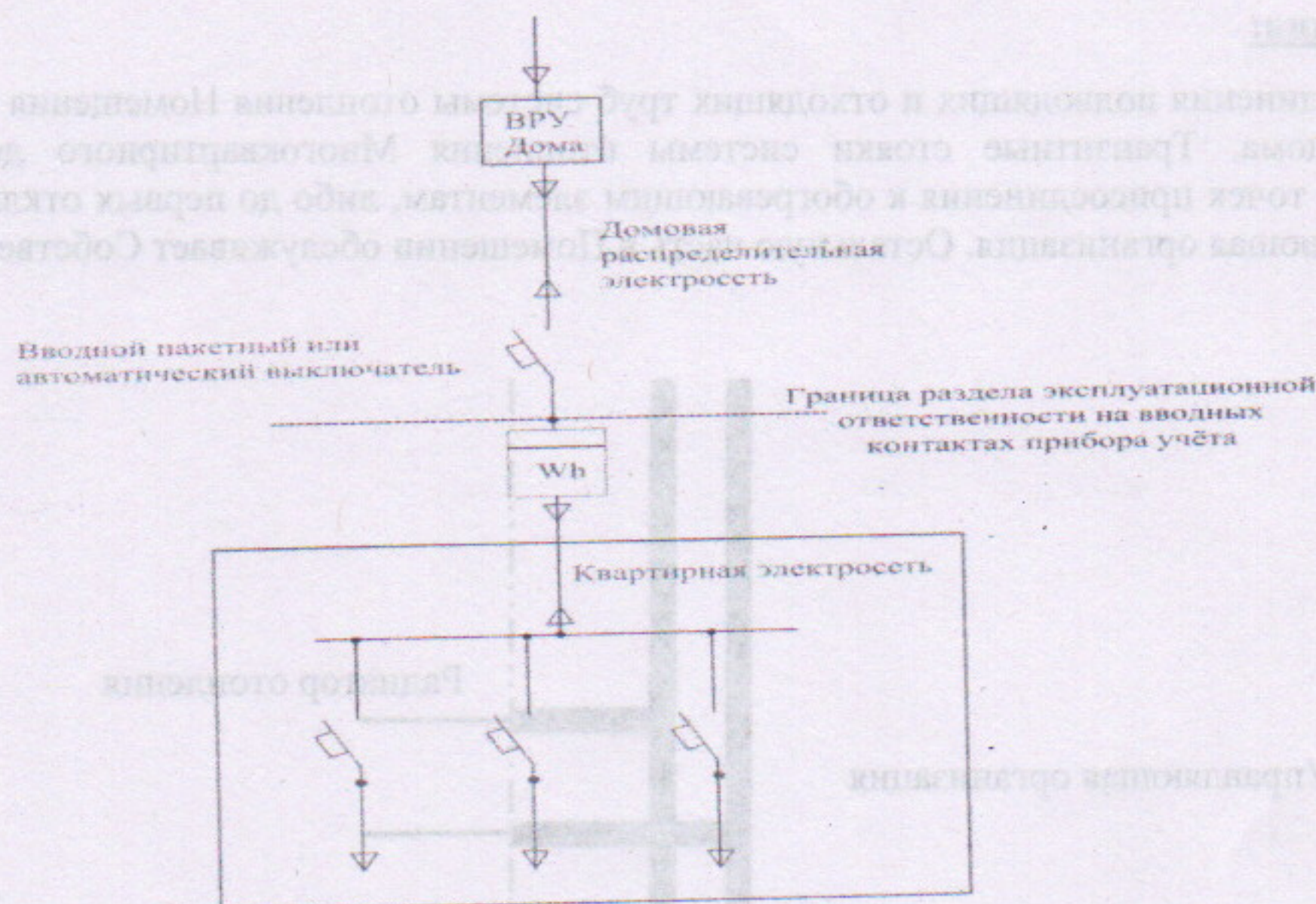
 / Жукова А.М. /

**АКТ
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ И
ОБОРУДОВАНИЮ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

Настоящим актом устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

- по системе энергоснабжения:

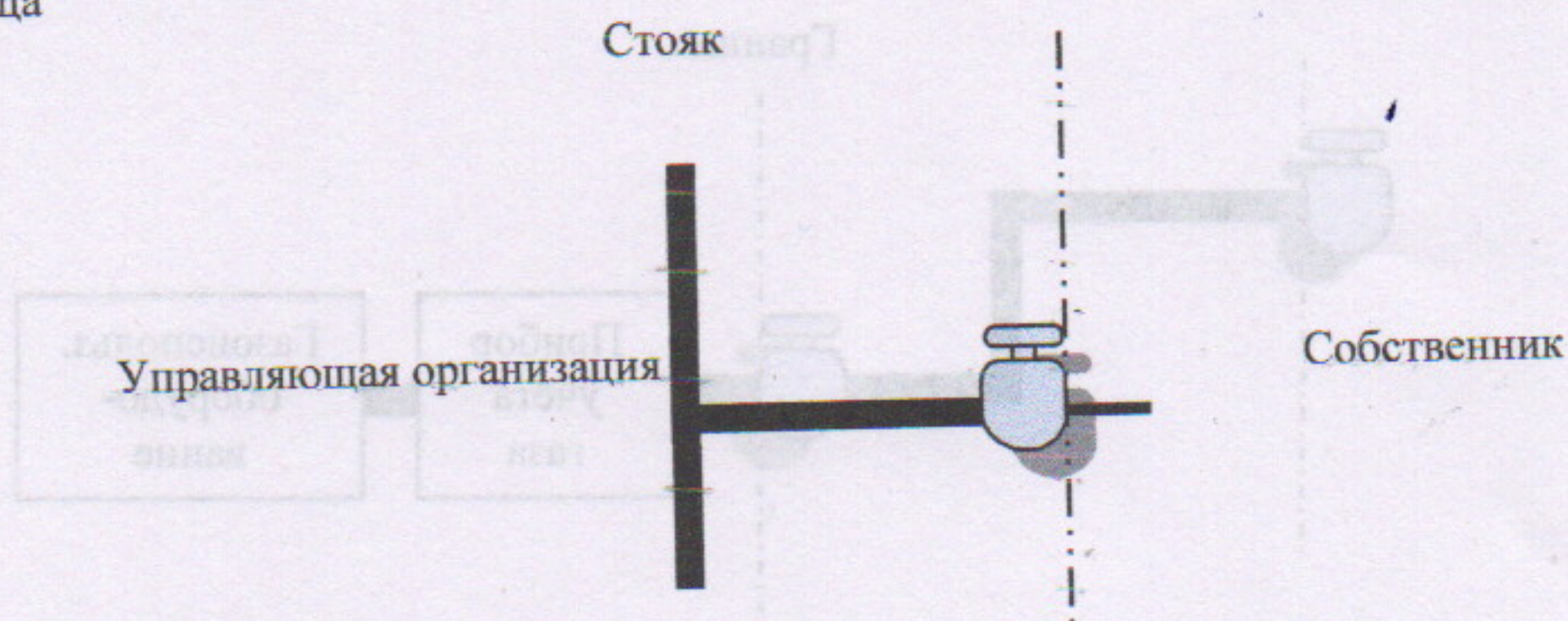
вводно-распределительное устройство (ВРУ), внутридомовая система электроснабжения, в том числе пакетный или вводной автоматический выключатель, электрическая сеть (эл. проводка) до ввода на индивидуальный прибор учёта электрической энергии (эл. счётчик), при этом данный ввод является границей эксплуатационной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



- по системе холодного и горячего водоснабжения:

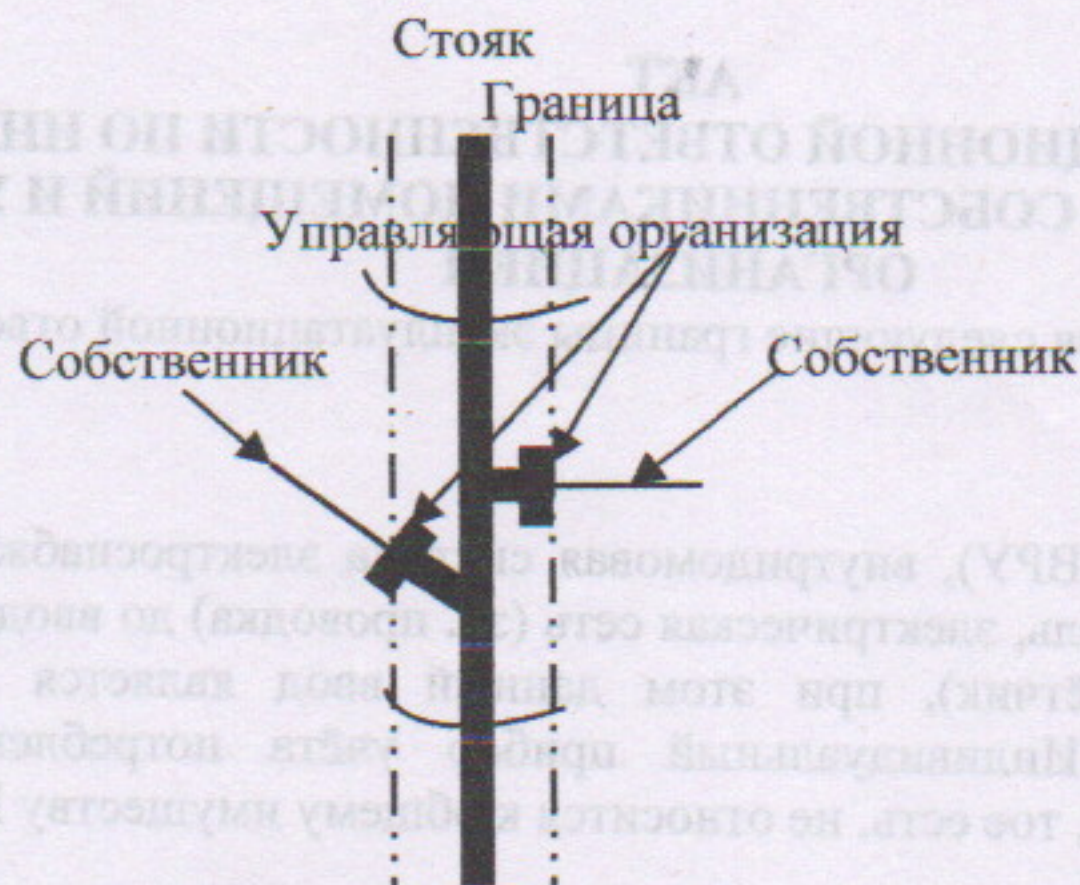
стояки, ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, в точке присоединения внутриквартирных трубопроводов к данным отключающим устройствам. Остальную часть (от отключающих устройств) в Помещении обслуживает Собственник:

Граница



- по системе водоотведения:

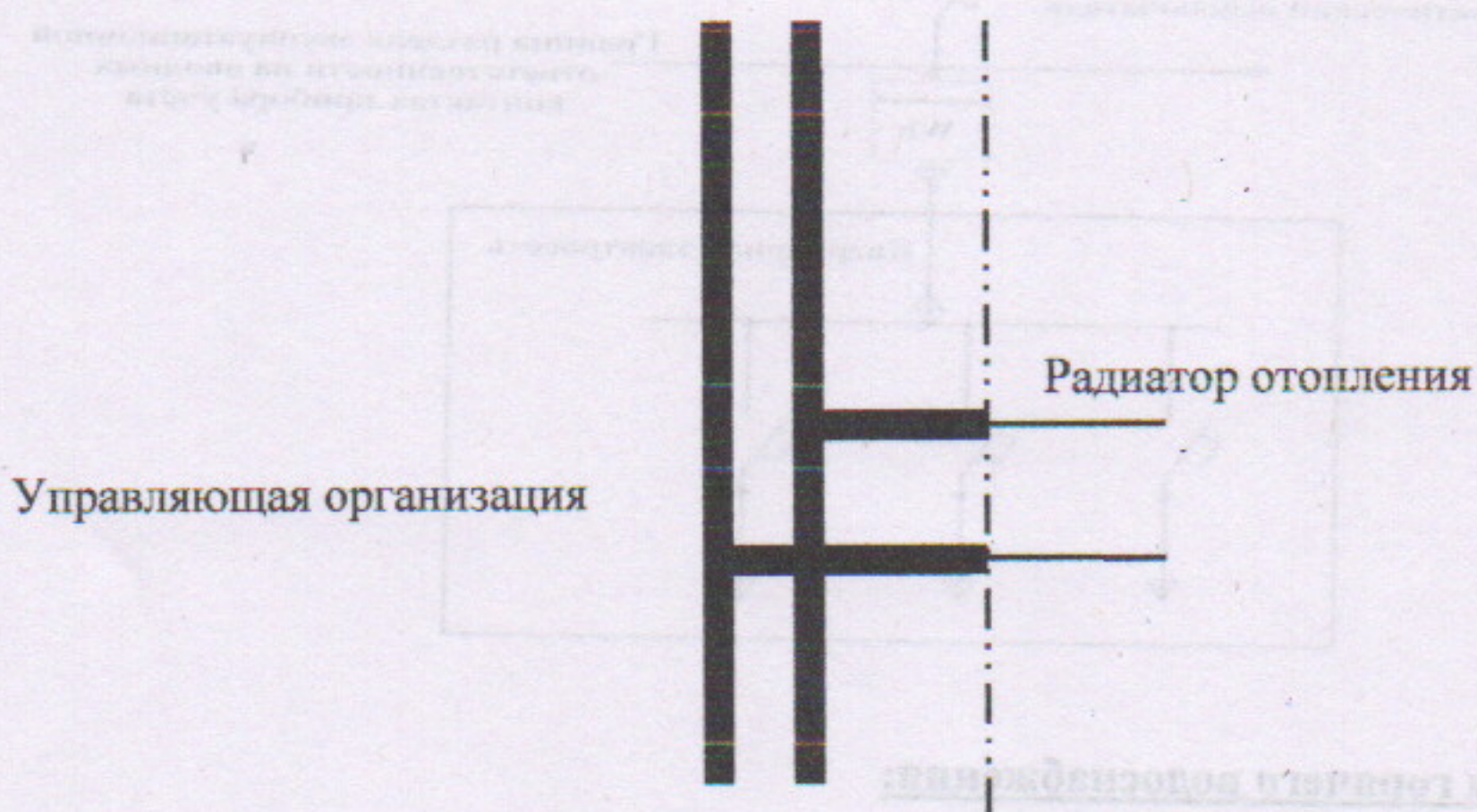
точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения, к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация. Остальную часть системы водоотведения в Помещении обслуживает Собственник:



- по системе отопления:

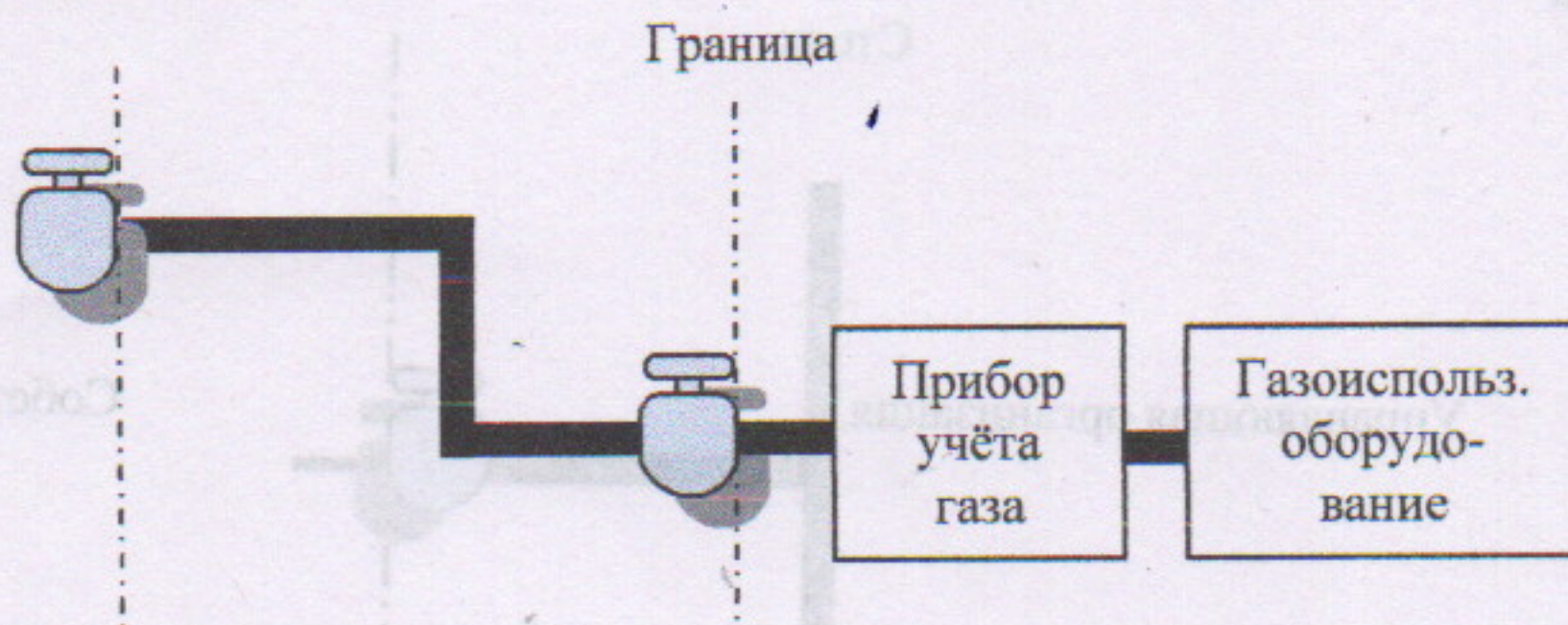
первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы отопления Помещения к системе отопления Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы отопления Многоквартирного дома, подводящие и отходящие трубы, до точек присоединения к обогревающим элементам, либо до первых отключающих устройств,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

Стояки Граница



- по системе газоснабжения:

точка присоединения внутридомовой инженерной системы газоснабжения от запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию. Остальную часть в Помещении обслуживает Собственник:



Подписи и печати Сторон

/О.В. Матэуш /

[Signature]

Бухарова С.М.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ¹

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки в не зимний период и в зимний период в зависимости от погодных условий
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Система дымоудаления и вентиляции	
Неполадки в работе	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен:	1 сутки
- в зимнее время;	3 суток
- в летнее время	1 сутки
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Дымоходы	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	1 сутки
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Подписи и печати Сторон

/О.В. Матзун /

Борисова Л.М.

¹ Указанные сроки имеют оптимальный характер. Возможны изменения в сторону уменьшения