

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 18
многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Выборг

« 27 » октября 2023 г.

Настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор, Договор управления МКД) заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 35 (далее – Объект управления, МКД), от «16» октября 2023 года № 1 между сторонами: с одной стороны – ООО «Жилкомсервис Маяк» (ООО «ЖКС Маяк»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), в лице генерального директора Фарулевой Марины Владимировны, действующего (ей) на основании Устава, и с другой стороны – собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемыми в дальнейшем «собственники помещений», в лице председателя совета многоквартирного дома № 35 по Ленинградскому шоссе в городе Выборг, являющегося собственником помещения № 83 в МКД на основании Свидетельства о праве на собственность 78-АА № 587207 от 17.04.2006 г.

Стороны договорились о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от «05» июля 2023 года № 847.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

- Жилищного кодекса;
- Гражданского кодекса;
- Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);
- постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);
- постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- иных нормативно-правовых документов.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в ГИС ЖКХ (www.dom.gosuslugi.ru) в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 35, а так же предоставление коммунальных и иных услуг собственникам.

2.2. Предметом настоящего Договора является организация выполнения «Управляющей организацией», в течение согласованного с «Собственниками» срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, организации предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а так же осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт определяется в Приложение №1 к настоящему Договору.

2.4. «Управляющая организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 2) и в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в Приложении № 3, с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (утв. Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013 г.).

2.5. Выполнять устранение аварийных ситуаций в сроки, указанные в приложении № 4 настоящего договора.

2.6. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а так же заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет средств Собственников по статье «содержание жилья».

2.7. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями. А так же осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.8. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.9. Составлять акты по фактам причинения вреда общедомовому имуществу «Собственников».

2.10. Подготавливать предложения «Собственникам» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.11. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.12. Работы капитального характера правоотношения регулируются отдельным договором.

2.13. Осуществлять ведение, принятие и хранение технической, а так же исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

2.14. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых «Управляющей организацией» обязательств) обращений и жалоб «Собственников».

2.15. Информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройствах помещений.

2.16. «Управляющая организация» освобождается от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору, если нарушение обязательств явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнения, пожары, землетрясения и другие стихийные бедствия, а также иные техногенные чрезвычайные и непредвиденные обстоятельства), возникшие после заключения договора, которые Управляющая организация не могла предвидеть и предотвратить.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязуется:

3.1.1. Приступать к выполнению настоящего Договора не ранее даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями заказа договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственников и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома,

в котором находится принадлежащее Собственникам помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Осуществлять функции по управлению и ремонту многоквартирного дома.

3.1.4. Своевременно ставить в известность Собственников об изменении тарифов.

3.1.5. Организовывать предоставление коммунальных услуг «Собственникам» в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в зависимости от степени благоустройства такого дома. Для этого от своего имени в интересах «Собственников», заключать договора на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а так же вести их учет.

3.1.6. Предоставлять за плату иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.7. Принимать от «Собственников» плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе плату за управление многоквартирным домом, коммунальные и жилищные услуги.

3.1.8. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а так же к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов (при наличии), отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. В пределах своей компетенции рассматривать предложения, заявления и жалобы «Собственников», вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в случае признания недостатков обоснованными. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Информировать «Собственников» о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг уведомить Собственников в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.11. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) «Собственников» об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позже даты выставления платежных документов по новым тарифам.

3.1.12. Обеспечить «Собственников» информацией о телефонах аварийных служб, путем их указания на платежных документах, размещения на информационных стендах дома.

3.1.13. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию, с составлением соответствующего акта.

3.1.14. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника», согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.15. Направлять «Собственникам», при необходимости, предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. Предоставлять по письменному запросу, уполномоченному лицу собственниками на общем собрании собственников многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

Размещать указанный отчет в единой информационной системе (сайт «ГИС ЖКХ»), в соответствии с требованиями части 10 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 года №731 (ред. от 27.09.2014 года) "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и Приказа Министерства регионального развития Российской Федерации № 124 от 02.04.2013 года.

3.1.17. На основании письменной заявки «Собственника», направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома или помещения «Собственника».

3.1.18. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) рабочих дней до прекращения действия настоящего Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного

управления многоквартирным домом — одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным «Собственником» помещения многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных «Собственником» начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.19. На основании письменной заявки «Собственника» направлять сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора, либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.20. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственников помещения и безопасности этих данных при их обработке.

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

3.2. Собственник обязуется:

3.2.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.2. В случае временного отсутствия предоставлять «Управляющей организации» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.2.3. Предоставить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

3.2.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого и нежилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.2.5. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства РФ, а также соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках, в других местах общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

3.2.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

3.2.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.2.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом и нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.2.9. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.10. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, обогрев пола);

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии в доме лифтов);
- не использовать мусоропровод (при их наличии) для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых и нежилых помещениях, и местах общего пользования;
- согласовать с «Управляющей организацией» проведение работ по переустройству и перепланировке помещения;
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или диспетчерскую службу подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома. Запрещено использовать внутриквартирную канализацию в качестве мусоропровода, при обнаружении засора немедленно прекратить производить слив воды в канализацию. Немедленно принять меры к устранению засора.

3.2.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При согласовании проекта с «Управляющей организацией» в установленном действующим законодательством РФ порядке, на проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, предъявлять ранее заключенный договор на вывоз крупногабаритных и строительных отходов со специализированной организацией. По завершению работ предоставить в «Управляющую организацию» акт выполненных работ по вывозу крупногабаритных и строительных отходов специализированной организацией.

3.2.12. Предоставлять «Управляющей организации» в течение десяти рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;
- об изменении объемов потребления коммунальных услуг в нежилых помещениях (собственники нежилых помещений), с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств, водо- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных услуг и расчета размера их оплаты.

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

3.2.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

3.2.15. Соблюдать срок передачи показаний по индивидуальным приборам учета (п.п. к (1) п. 33 Постановление Правительства 354 от 06.05.2011г.): при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 20 числа текущего месяца.

3.2.16. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.2.17. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.18. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо (председателя совета дома) для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственника» и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

3.3.3. В случае невнесения Собственником платы в течение трех месяцев поручать Исполнителю заказа, эксплуатирующему многоквартирный дом, произвести отключение квартиры от электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством.

3.3.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», информации, предоставленной «Собственником», проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству, в соответствии с положениями п.4.4. настоящего Договора.

Если в жилом помещении отсутствуют индивидуальные приборы учета воды и электроэнергии (или неисправны), при выявлении «Управляющей организацией» факта проживания в квартире (для жилых помещений) «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 произвести расчет по количеству проживающих.

3.3.5. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с должников сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.

3.3.6. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, в соответствии с положениями п. 37 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.

3.3.7. За дополнительную плату, выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (Приложение № 3), утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Собственника», о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать последнего. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников. Информирование «Собственника» осуществляется, путем размещения уведомления на информационных стендах дома в подъездах.

3.3.8. Подготавливать предложения общему собранию собственников помещений многоквартирного дома по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечня работ и услуг, предусмотренного Приложением № 3 к настоящему Договору.

3.3.9. Требовать доступ в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.3.10. Поручать, при необходимости, выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.3.11. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую или иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы «Управляющей организации», понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.3.12. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

законодательством.

3.3.14. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулируемыми отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.16 настоящего Договора, а также предложений по п. 3.3.8. настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.21 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (п.п. 8.1., 8.2. статьи 162 ЖК РФ).

3.4.5. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома перед «Управляющей организацией».

3.4.6. Инициировать проведение общего собрания собственников с повесткой об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания собственников представлять в Управляющую организацию в течение месяца после принятия решения.

3.4.7. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.8. С соблюдением правил и норм, установленных жилищным законодательством РФ при наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные (квартирные) и коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов с обязательным письменным уведомлением о проведении данных мероприятий – в «Управляющую организацию» с приложением соответствующих подтверждающих документов, установленных законодательством РФ, в целях обеспечения надлежащего содержания и обслуживания общего имущества многоквартирного дома и организации учета потребления коммунальных ресурсов.

3.4.9. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных на срок действия договора.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома. Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1. плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
2. стоимостью услуг по управлению многоквартирным домом.

Плата за услуги по управлению МКД включает в себя расходы Управляющей организации по управлению МКД и вознаграждение по настоящему договору, которыми Управляющая организация распоряжается самостоятельно.

На момент заключения Цена Договора (Приложение № 4) устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. По истечении первого года действия Договора его цена пересматривается.

4.2. По инициативе Управляющей организации не ранее чем по истечении года с даты последнего установления размер платы за жилое помещение (тариф на техническое обслуживание) может ежегодно устанавливаться методом индексирования. Индексация производится на каждый последующий отчетный период путем увеличения на базовый индекс потребительских цен на товары и услуги в РФ, рассчитываемый Федеральной службой государственной статистики на конец предыдущего года к декабрю предшествующего года (годовой индекс инфляции), публикуемому на сайте <https://rosstat.gov.ru>. При этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге, указанной в Приложении № 3 настоящего договора, таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило годовой индекс инфляции. При индексации тарифа оформление решениями общих собраний собственниками изменений размера платы (тарифов на техническое обслуживание) не осуществляется. Измененный размер платы (тариф на техническое обслуживание) доводится до собственников путем его размещения на информационных стендах в подъездах МКД и (или) в ГИС ЖКХ.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными ресурсоснабжающими организациями (ГУП «Леноблводоканал», АО «Выборгтеплоэнерго», ООО «Аварийная служба», ОАО «Газпром») и на основании заключенных договоров с ними. Изменение тарифных ставок происходит на основании заключенных дополнительных соглашений с ресурсоснабжающими организациями.

4.4. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.6. В выставляемом «Управляющей организацией» платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности «Собственника» по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды и в том числе иная информация (сведения) в соответствии с условиями настоящего договора, справочно-уведомительного-предупредительного, предупредительно-информационного характера, касающаяся исполнения «Управляющей организацией» / либо «Собственником» обязательств по настоящему Договору.

4.7. Не использование помещений «Собственником» не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.8. Собственник обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней, с даты наступления указанных событий.

4.9. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.10. Собственник не вправе требовать изменения размера платы:

- если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба общему имуществу многоквартирного дома, или вследствие противоправных (не согласованных с «Управляющей организацией») действий «Собственника» или обстоятельств непреодолимой силы.



- если в аварийно-диспетчерской службе или в диспетчерской службе подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении, то перерасчет не выполняется. «Собственник» обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней, с даты изменений.

4.11. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги «Управляющая организация» применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.12. Плата за жилье и коммунальные услуги, вносится «Собственниками» на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых в адрес соответствующих плательщиков. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных «Управляющей организацией» в платежных документах.

4.13. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за шесть месяцев предшествующих месяцу (для нежилых помещений – три года, предшествующих году), в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.14. Очередность погашения требований по денежным обязательствам «Собственника» перед «Управляющей организацией» определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.15. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

4.16. В случае если Собственники помещений в МКД на общем собрании примут решение об изменении Перечня работ и услуг (Приложение № 3), но не примут решения о порядке оплаты таких работ и услуг в размере, предложенном Исполнителем, Исполнитель вправе исполнять прежний Перечень работ и услуг по Договору.

5. Ответственность сторон

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

5.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.1.3. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

5.2.1. «Собственник» не отвечает по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по их поручению, равно как и «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Собственника».

5.2.2. «Управляющая организация» не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- за использование собственниками общего имущества не по назначению с нарушением действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора;

- за необеспечение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;

- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений имеют задолженность по статье содержание и ремонт общего имущества.

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

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

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Осуществление контроля за выполнением

«Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль исполнения договорных обязательств «Управляющей организацией», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов, осуществляется Собственниками через уполномоченное лицо (председатель совета дома) и совет дома.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от «Управляющей организации» отчетности о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Собственника»:

- на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, при отсутствии задолженности Собственников перед исполнителем, по причине нарушения условий настоящего Договора при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей организации» за тридцать дней;
- принятия общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, при отсутствии задолженности Собственников перед исполнителем, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за тридцать дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) в судебном порядке, на основании решения суда, вступившем в законную силу с обязательным возмещением задолженности, имеющейся у каждой из сторон;

в) в случае ликвидации «Управляющей организации»;

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же или иных условиях по соглашению Сторон.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации «Управляющая организация» вправе потребовать от «Собственника» возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение настоящего Договора «Собственником» возможно после возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) общего имущества многоквартирного дома.

При этом обязательства «Собственника» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Собственником» указанных расходов.

7.6. Расторжение настоящего Договора не является для «Собственников» основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время

действия настоящего Договора, но не возмещенных «Собственником» к моменту расторжения (прекращения действия) настоящего Договора Управляющей организацией.

7.7. В случае расторжения Договора «Управляющая организация» в течение 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых – любому собственнику на хранение.

7.8. В случае переплаты «Собственником» средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника» о сумме переплаты. Получить от «Собственника» распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

7.9. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Стороны признают необходимость соблюдения ими досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору, с учетом проведения предварительных процедур, предусмотренных настоящим договором (информирование одной Стороной другую о фактах (обстоятельствах) явившихся причиной возникновения спора, составление соответствующих актов, направление письменных обращений (жалоб, претензий) одной Стороной в адрес другой об устранении причин и условий способствующих нарушению обязательства).

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

10. Форс-мажор

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания «Собственником» «» 20 г., сроком на три года, и вступает в силу с даты внесения многоквартирного дома № _____ в г. Выборге в реестр лицензий субъектов РФ. Дата начала/окончания (прекращения) оказания и (или) выполнения перечисленных в Приложении № 3 к настоящему договору работ (услуг) и видов деятельности, периодичности и сроках их выполнения, сроках сдачи-приемки работ (услуг) – соответствуют дате заключения настоящего Договора и дате его расторжения (прекращения обязательств Сторон по нему) соответственно, приведением в Приложении №1 к настоящему Договору периодичности и сроков выполнения, сдачи-приемки работ (услуг) по настоящему Договору. Положения настоящего договора в части прав и обязанностей собственников применяются с учетом положений Жилищного кодекса РФ, регулирующих правоотношения в рамках договора социального найма.

11.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Один экземпляр договора хранится у Исполнителя, второй экземпляр договора для собственников помещения передается уполномоченному лицу, избранного собственниками на общем собрании и хранится по его почтовому адресу. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11.4. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор и перечень приложений к Договору составлен на 12 листах, прошит, скреплен печатью исполнителя и подписями руководителя управляющей организации, председателя общего собрания собственников помещений на котором было принято решение об утверждении условий договора. Управляющая организация (Исполнитель) предоставляет официальную информацию по многоквартирному дому, только уполномоченному на общем собрании лицу МКД. Перечень приложений к настоящему договору: Приложение № 1 Перечень общедомового имущества МКД; Приложение № 2 Акт разграничения зон ответственности; Приложение № 3 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества; Приложение № 4 Плата за содержание, управление и текущий ремонт многоквартирного дома.

Адреса и реквизиты сторон

«Управляющая организация»

ООО «Жилкомсервис Маяк»

Юр., адрес: 188810, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Некрасова, д. 37, офис 2А, помещ. 3

Факт., адрес: 188810, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Некрасова, д. 37, офис 2А, помещ. 3

ИНН 47041136969 КПП 470401001 ОГРН 1234700013382 р/сч 40702810655000476447 в операционном офисе № 9055/01114 Северо-Западного банка ПАО Сбербанк БИК 044030653 Кор/счет 301018105000000000653

Тел. 8(81378) 33-031

Email: zks-mayak@mail.ru

Генеральный директор



М.В.Фарулева

«Собственник»

Прозоров Михаил Константинович

(фамилия, имя, отчество)

адрес 188810, Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 35, кв. 83

тел. +7-921-786-22-23

паспортные данные

Свидетельства о праве 78-АА № 587207 от 17.04.2006 г.

/Прозоров М.К./

**Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого
осуществляется управление, содержание и текущий ремонт**

1. Адрес многоквартирного дома: г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 35
2. Год постройки – 1979 г.
3. Этажность - 5
4. Количество квартир - 88
5. Общая площадь многоквартирного дома – 4 853,5 м²

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Фундамент	Материал фундамента – железобетон
Отмостка	Материал – железобетон
Стены	Материал стен - панель
Перекрытия	Материал перекрытий:
	Межэтажные – железобетонные плиты
	Подвальные – железобетонные плиты
	Чердачные – железобетонные плиты
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования- 12 шт; из них : металлических – 6 шт., деревянных – 6 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 30 шт.
Кровля	Вид кровли - плоская
	Материал кровли - рулонная
	Площадь кровли – 1 255 м ²
Наружный водосток	Протяженность водосточных труб – 86 м.п.
Лестницы	Ступени – 516 шт.
	Площадки – 300 м ²
	Ограждения – 1661 м.п.
Фасад	Материал фасада – панели
	Площадь фасада – 2 958 м ²
Крыльца	Материал крылец - бетон
	Количество крылец – 6 шт.
Подвалы (тех. Подполья)	Площадь – 1 254,90 м ²
Сети теплоснабжения	Протяженность сетей ЦО – 1 174 м.п.
Тепловой узел	Количество – 2 шт.
Трубопроводы холодной воды	Протяженность сетей ХВС – 957 м.п.
Трубопроводы горячей воды	Протяженность сетей ГВС – 957 м.п.
Канализация	Протяженность сетей канализации – 696 п.м.
ГРПЦ	Количество ГРПЦ – 1 шт.
Электрическая проводка от внешней Границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии	Проводка имеется, дом оборудован сетями электроснабжения
Вентканалы	Количество – 176 шт.
Сети газоснабжения	Дом оборудован инженерными сетями газоснабжения

Генеральный директор
ООО «Жилкомсервис Маяк»



М.В.Фарулева

Собственник (уполномоченное лицо)

/Прозоров М.К. /

К договору № 18 от «27» октября 2023 г.

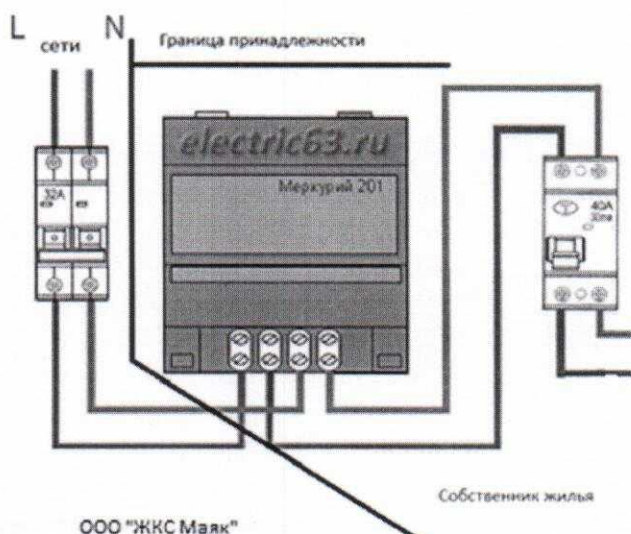
АКТ**разграничения зон ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между Собственниками и ООО «ЖКС Маяк»**

ООО «Жилкомсервис Маяк», именуемое в дальнейшем ООО «ЖКС Маяк», в лице Генерального директора Фарулевой Марины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 35, в лице уполномоченного общим собранием собственников Прозорова Михаила Константиновича, на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 1 от «16» октября 2023 г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий акт разграничения зон ответственности технического обслуживания многоквартирного дома между Собственником и ООО «ЖКС Маяк».

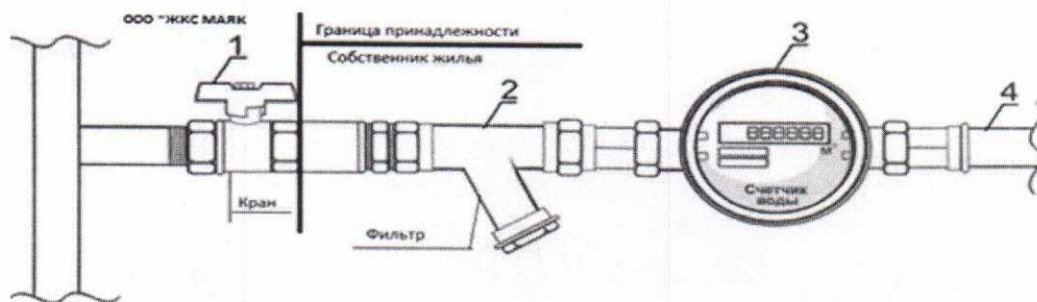
1. В качестве зон ответственности технического обслуживания многоквартирного дома между Собственником и ООО «ЖКС Маяк», приняты линии разграничения между общей долевой общей имущества дома и собственностью владельцев жилых (нежилых) помещений, которые представляют собой границы отвода инженерных сетей к жилому (нежилому) помещению от общих домовых систем.

2. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Собственником и ООО «ЖКС Маяк» устанавливаются следующие:

2.1. По системе электроснабжения: места крепления (МК) отходящих от шин к жилому (нежилому) помещению собственника нулевого (N) и защитного (PE) проводников и входной зажим автоматического выключателя, установленного на фазовом (L) проводнике, расположенном в щитке распределительном этажном (ЩРЭ). Шины и питающие стояки обслуживает ООО «ЖКС Маяк». Отходящие в направлении квартиры от мест крепления к шинам проводники, автоматический выключатель (АВ) с присоединенным к нему фазовым проводником, питающим квартирную сеть и все электрооборудование, расположенное в жилом (нежилом) помещении – обслуживает Собственник за счет личных средств. При этом Собственник не имеет право самовольно менять тип и номинал установленного автоматического выключателя.



- 2.2. По системам холодного и горячего водоснабжения: граница по первое запорное устройство на транзитном стояке водоснабжения или ГВС квартиры. Транзитный стояк обслуживает ООО «ЖКС Маяк», оставшаяся часть (разводку по квартире) – Собственник за счет личных средств.



- 2.3. По системе водоотведения: граница присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого (нежилого) помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает ООО «ЖКС Маяк», оставшаяся часть – Собственник за счет личных средств.



- 2.4. По системе теплоснабжения: транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, являющимся общим домовым имуществом ООО «ЖКС Маяк».



Генеральный директор ООО «ЖКС Маяк»

М.В.Фарулева

Собственники (уполномоченное лицо)

/М.К.Прозоров /



**Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества
многоквартирного дома по адресу: г. Выборг, Ленинградское шоссе, д. 35**

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренние отделки, полов).
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД.
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД.
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД.
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД.
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД.
 - проверка состояния внутренней отделки, при наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД.
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД.
11. Работы, необходимые для надлежащего оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД.
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов.
13. Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них.
14. Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решёток и их креплений.
15. Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения.
16. Контроль состояния и восстановление антикоррозийной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.
18. Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
19. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения.
20. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).
21. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.
22. Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).

23. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в МКД.
24. Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.
25. Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.
26. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение).
27. Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.
28. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).
29. Удаление воздуха из системы отопления.
30. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
31. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования.
32. Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.
33. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.
34. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, тепловых пунктов и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.
35. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования.
36. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом.
37. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов).
38. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД.
39. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения.
40. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещений МКД.
41. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:
 - сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
 - влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
 - мытьё окон.
42. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего имущества.
43. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:
 - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
 - сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
 - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
 - очистка придомовой территории от наледи и льда;
 - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества МКД;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
44. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:
- подметание и уборка придомовой территории;
 - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
 - уборка и выкашивание газонов;
 - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.
45. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов.
46. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.
47. Работы по содержанию общего имущества, выполняемые к осенне-зимнему периоду эксплуатации:
- утепление оконных и балконных проемов;
 - замена разбитых стекол окон и балконных дверей;
 - утепление чердачных перекрытий;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - поставка доводчиков на входных дверях;
 - ремонт и укрепление входных дверей;
 - ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - остекление и закрытие чердачных слуховых окон.
48. Работы по содержанию общего имущества, выполняемые к весенне-летнему периоду эксплуатации:
- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
 - снятие пружин на входных дверях;
 - консервация системы центрального отопления;
 - ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
 - ремонт просевших отмосток;
 - работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.
49. Коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение сточных вод, центральное отопление, электроснабжение.

Генеральный директор
ООО «Жилкомсервис Маяк»



Фарулева М.В.

Собственник-уполномоченное лицо

Прозоров М.К.

Тариф (плата) за содержание и ремонт жилого фонда МКД № 35 по Ленинградскому шоссе тариф на 2023 год (S= 4 835,5 м2)

№ п/п	Вид работ (услуг)	Описание работ (услуг), оптимальная периодичность выполнения работ (услуг)	Тариф на 2023 год
1.	Аварийное обслуживание	Устранение аварийных ситуаций в вечернее, ночное время, в выходные и праздничные дни	1,7
2.	Дератизация и дезинсекция	Дератизация - 1 раз в месяц для домов с мусоропроводами; 1 раз в год для домов без мусоропроводов. Дезинсекция - по заявкам.	0,13
3.	Проверка вентканалов, газоходов, дымоходов	Вентканалы - 2 раза в год. Дымоходы - 2 раза в год. Газоходы - 4 раза в год.	0,38
4	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Замеры сопротивления изоляции электропроводки - 1 раз в 3 года (согласно ПТЭЭП). Осмотры систем электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления - еженедельно. Техническое обслуживание, устранение аварийных ситуаций общедомовых систем водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения - по мере необходимости, подготовка к отопительному сезону - 1 раз в год.	2,95
5	Техническое обслуживание коммерческого узла учёта тепловой энергии (КУУТЭ)	Осмотр, снятие и анализ показаний в течение отопительного сезона, оформление отчетов, очистка фильтрующих элементов, проверка электромеханического оборудования, осмотр проводки, проверку запорной арматуры, настройка (корректировка) режима работы учетной системы.	1,04
6	Уборка мест общего пользования (подъездов)	с 1 по 5 этаж: влажное подметание - 2 раза в нед.; влажная уборка (в теплый период времени) - 1 раз в мес. Генер.уборка (мытьё стен, окон, почт.ящиков, щитков, дверей и т.д.)- 1 раз в год. Приобретение мешков, перчаток, швабры, веники, совки и пр.	1,8
7	Уборка земельного участка (придомовой территории).	Подметание земельного участка с твердым покрытием (в летний период) - 1 раз в сутки. Уборка мусора с газона. Уборка газонов от листьев, мусора, сучков - 4 раза в неделю. Стрижка газонов - 3 раза в год в летний период. Очистка урн - 1 раз в сутки. В зимний период : сдвигка и подметание снега - 1 раз в 3 суток; во время снегопада - 1 раз в сутки; посыпка территории песком - по мере необходимости. Приобретение мешков, перчаток, лопат, песка, бензина, лески для триммера и т.д.	3
8	Текущий ремонт	Осмотр конструктивных элементов - 2 раза в год. Подготовка МКД к отопительному сезону. Очистка подвалов и чердаков от мусора, текущий ремонт конструктивных элементов здания (фасад, балконы (в местах общего пользования), козырьки, кровля, фундамент (в т.ч. отмостка, цоколь), лестницы, ограждения, перила, полы, крыльца), текущий ремонт дверей и окон в помещениях общего пользования, ремонт (замена) почтовых ящиков, ремонт (замена) водосточных труб - по мере необходимости (на основании весенне-осеннего осмотров, заявлениях граждан)	10
9	Управление многоквартирным домом		5
ИТОГО "СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ФОНДА"			26

Прочие работы по содержанию общего имущества МКД:

Проверка герметичности внутреннего газового оборудования ВДГО - 0,16 р.

Председатель собрания

М.К.Прозоров

Генеральный директор
ООО "Жилкомсервис Маяк"

М.В.Фарулева

