

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 24

с. Шум

Ленинградская область

« 20 » января 2025г.

Собственники помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, с. Шум, ул. Рябк-19, д. 30, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Плюс» (ООО «Альянс Плюс»), ОГРН 1194704009610, ИНН 4706040605**, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Иванова Сергея Владимировича, действующего на основании устава и лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 23.10.2024 года № Л045-01046-47/01458873, выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля по Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Перечень планируемых работ по текущему ремонту по предложению Управляющей организации в пределах собираемых средств утверждаются решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

При отсутствии такого решения, Управляющая организация руководствуется в своей деятельности Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 (далее – Правила № 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 года № 170, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 года № 290.

В случае наделения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме полномочиями, в соответствии с п.4.2 ст.44 ЖК РФ, принятие решений по текущему ремонту принимается Советом многоквартирного дома.

1.3. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия Договора, но не менее чем на один год.

1.4. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, допускается заключение собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном законодательством РФ, договора холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, оказывать дополнительные работы и услуги, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ (при предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, его техническое состояние приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным (индивидуальным) определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491), приведена в Приложении № 3 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, их периодичность, а также стоимость, приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно.

2.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу представителю для взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в судебном порядке, специализированной организации (платежному агенту) для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников помещений через Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) либо через объявления на досках информации, размещенных около/в подъездах многоквартирного дома, либо на сайте Управляющей организации, либо путем смс-уведомлений в мессенджерах (What's App, Telegram и др.):

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его помещением, в срок, установленный действующим законодательством РФ, направлять своих представителей для составления:

- Акта осмотра жилого помещения в связи с нанесением ущерба личному имуществу Собственника или общему имуществу многоквартирного дома;
- Акта проверки нарушения качества предоставления услуг.

3.1.4. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором сроки.

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

3.1.6. Обеспечить ведение, хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также иных связанных с управлением многоквартирным домом документов. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.7. Выдавать платежные документы, выписки из финансового лицевого счета, истории начислений, характеристики на жилое помещение, справки об отсутствии задолженности и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений в установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в ГИС ЖКХ, а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любым из нижеуказанных способов:

- размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

- через личный кабинет Собственника на официальном сайте расчетно-кассового центра (далее – ЕИРЦ) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу [www.https://lk.epd47.ru/](http://www.https://lk.epd47.ru/) .

- иной способ, согласованный Сторонами.

Способ доставки платежных документов определяется Собственником на основании соответствующего заявления, направленного в Управляющую организацию. Если способ доставки платежных документов из указанных в данном пункте Собственником не выбран, доставка осуществляется путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения. Платежные документы, направленные через личный кабинет Собственника на официальном сайте ЕИРЦ, считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после его размещения Управляющей организацией либо расчетно-кассовым центром в личном кабинете Собственника на официальном сайте ЕИРЦ в сети Интернет.

Платежные документы и уведомления, направленные с использованием иных способов, считаются доставленными в сроки, согласованные сторонами.

3.1.9. Проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.10. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным планом-графиком.

3.1.11. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год, путем размещения указанного отчета в информационной системе ГИС ЖКХ, на официальном сайте Управляющей организации, на доске информации, установленной в каждом подъезде многоквартирного дома.

3.1.12. Отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень и стоимость исполненных Управляющей организацией обязательств - работ и услуг, по форме согласно Приложению №7, Приложению №8 к настоящему Договору.

3.1.13. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.14. В случае поручения обработки персональных данных по Договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой Договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.15. В течение 3-х рабочих дней со дня прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.16. Организовать и вести прием Собственников и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в установленные часы приема.

3.1.17. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2. В случае предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязуется:

3.2.1 Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

3.2.2. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

### **3.3. Управляющая организация вправе:**

3.3.1. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по текущему ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на досках информации в каждом подъезде многоквартирного дома.

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

3.3.3. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги в судебном порядке, специализированной организации (платежному агенту) для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.3.4. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, в целях исполнения условий Договора управления многоквартирным домом.

3.3.5. Требовать от Собственника и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного, либо муниципального жилищного фонда в данном доме внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.3.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством РФ в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к Собственнику и нанимателю жилого помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда, имеющему задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.3.7. Самостоятельно привлекать для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей).

3.3.8. В течение срока действия Договора, Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые и внеочередные общие собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Информация о проводимом собрании, а также результатах собраний доводится до сведения Собственников путем размещения уведомления на информационном стенде в подъездах многоквартирного дома либо в ГИС ЖКХ.

## **4. Права и обязанности Собственников**

### **4.1. Собственники имеют право:**

4.1.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.2. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.3. Не позднее 25-го числа текущего расчетного периода снимать и предоставлять показания приборов учета (индивидуальных, общих (квартирных), комнатных) исполнителю соответствующей коммунальной услуги.

4.1.4. Пользоваться общим имуществом многоквартирного жилого дома в пределах, установленных законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.6. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

4.1.7. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.8. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

#### **4.2. Собственники и Пользователи помещений обязаны:**

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра общедомового имущества, расположенного внутри жилого/нежилого помещения, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.3. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Собственника/Пользователя помещения, для проведения аварийных работ, а в случае непредоставления такой информации и доступа в помещение, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.5. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также Правила содержания внутриквартирного санитарного оборудования (Приложение № 9), в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.6. Не допускать загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

4.2.7. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.2.8. Предоставлять в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки: при заключении Договора управления, смене собственника, по письменному запросу Управляющей организации.

4.2.9. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, в том числе:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения;
- в) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- г) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

4.2.10. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также общего имущества МКД, немедленно сообщать о них письменно по электронной почте: [alyans\\_plyuss@bk.ru](mailto:alyans_plyuss@bk.ru), или устно по телефону в Управляющую организацию **8-911-934-08-92**, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно обязан извещать Управляющую организацию об указанном факте.

4.2.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.12. При эксплуатации помещения выполнять следующие требования:

а) не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного законом порядка;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленных в помещении;

в) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки;

г) не совершать действий, которые могут повлечь нарушение тишины и покоя граждан в жилом многоквартирном доме;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

ё) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления);

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов, не производить слив теплоносителя из системы отопления без письменного разрешения Управляющей организации;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу МКД;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

л) не допускать захламления балконов, размещая громоздкие и тяжелые вещи; не допускать загрязнение балконов; производить своевременную очистку балконов и козырьков балконов от свисающих сосулек и наледи в зимнее время;

м) без согласования с контролирующими органами и Управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, замену остекления помещений и балконов;

н) без согласия собственников помещений в МКД, контролирующими органами и Управляющей организации не производить установку на фасадах домов кондиционеров, антенн, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома;

о) не допускать производство в помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

п) не нарушать пломбы на приборах учета потребления коммунальных ресурсов и в местах их подключения (крепления), не осуществлять несанкционированное вмешательство в их работу;

р) не осуществлять регулирование внутридомового и (или) внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению и не

совершать иные действия, в результате которых температура воздуха в Помещении будет изменена до недопустимых значений, установленных действующим законодательством.

4.2.13. При проведении в жилом помещении ремонтных работ, за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае выявления лица, осуществляющего складирование строительного и крупногабаритного мусора в местах общего пользования МКД, Управляющая организация направляет в адрес такого лица Предписание об устранении выявленных нарушений. В случае если в срок, указанный в Предписании, нарушения не будут устранены, Управляющая организация оставляет за собой право осуществить вывоз строительного и крупногабаритного мусора самостоятельно и за свой собственный счет, с последующим возмещением лицом, не исполнившим Предписание, понесенных ею расходов.

4.2.14. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **5. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.**

5.1. Цена договора определяется конкурсной документацией и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ), а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего Договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему Договору.

5.2. Размер платы за коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ст.157.2 Жилищного кодекса РФ), определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 года № 354 (далее – Правила № 354).

5.3. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме на общую площадь помещений, принадлежащих Собственнику.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложении №3.

5.5. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании надлежаще оформленного и поданного своевременно (не позднее двух календарных дней) в Управляющую организацию письменного заявления от Собственника и (или) Нанимателя помещения, с приложением подтверждающих данный факт документов, размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами №491.

5.6. Собственники помещений 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 их имуществу, а также устранением аварий на инженерных сетях, находящихся за границами эксплуатационной ответственности Управляющей организации, или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.8. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ст.157.2 ЖК РФ), вносится не позднее 25-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом,



за который производится оплата, на основании платежного документа (счета-квитанции), предъявляемого Управляющей организацией не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим, путем его размещения в абонентском почтовом шкафу, принадлежащему Собственнику помещения. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, он обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

5.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников/Нанимателей помещений.

5.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами № 354.

5.11. Информацию об изменении размера платы, Собственники получают на лицевой стороне счета-квитанции на оплату, а также путем размещения на досках объявлений в каждом подъезде многоквартирного дома.

5.12. В случае если Собственники и (или) Пользователи не вносят, неполностью и (или) несвоевременно вносят плату по настоящему Договору, Управляющая организация вправе выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в этом доме соразмерно поступившим денежным средствам.

## **6. Порядок приемки работ (услуг) по Договору.**

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода, Управляющая организация обязана предоставить Председателю совета многоквартирного дома либо лицу, уполномоченному Собственниками помещений многоквартирного дома на взаимодействие с Управляющей организацией (далее – Представитель собственников), акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - Акт) по форме, согласно Приложению №6 к настоящему Договору.

6.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре, признается календарный год, за исключением уборки лестничных клеток (отчетный периодом считается 1 раз месяц)

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников, не утверждается.

6.4. Предоставление Акта Представителю собственников в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта, на экземпляре Акта, остающемся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственника с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента предоставления Акта, указанного в п.6.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5. настоящего Договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к Акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении

Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.7. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД, либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, при отсутствии Представителя по иным объективным причинам, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.8. Объем работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника либо Нанимателя помещения, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном Управляющей организацией и данным Собственником/Нанимателем помещения. При отсутствии претензий у данного Собственника/Нанимателя помещения к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг), выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание данного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с пунктом 15 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, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

## **7. Предоставление доступа в Помещение**

### **7.1. Собственник обязан:**

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;

- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления такого сообщения в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления ему уведомления. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.4. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника, сотрудники Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляют Акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.5. С момента составления Акта недопуска в Помещение, Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника, а также третьих лиц, общему имуществу многоквартирного дома, нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

## 8. Ответственность Сторон.

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

8.3. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации Правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами за обеспечение готовности инженерных систем.

8.4. Ни одна из Сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору, и если они возникли после подписания настоящего Договора.

8.5. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

8.6. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, совместно проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства РФ;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

8.7. Управляющая организация является юридическим лицом, которое от имени Собственников помещений в многоквартирных домах уполномочено представлять интересы Собственников, в том числе в судах, по любым вопросам, связанным с договорным и/или внедоговорным использованием общего имущества собственников помещений в домах иными лицами, в том числе путем установки и эксплуатации рекламных конструкций, кабельных и инженерных сетей, телекоммуникационного, радиотелефонного, кондиционерного и иного оборудования, оборудования операторов связи, кабельного телевидения и интернет-провайдеров, если для их установки и эксплуатации используется общее имущество Собственников помещений в многоквартирных домах с правом получения по судебному решению в том числе, денежных средств как от договорного использования общего имущества многоквартирных домов, так и от внедоговорного использования (в том числе, вследствие неосновательного обогащения), с правом получения процентов за пользование чужими денежными средствами, взыскания убытков (в том числе реального ущерба и упущенной выгоды) за вред, причиненный общему имуществу собственников домов, с правом

предъявления внесудебных и судебных (исковых) требований о демонтаже любого имущества и оборудования, расположенного (размещенного) на общем имуществе собственников многоквартирных домов.

8.8. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения, а в случае невозможности установления точной даты несанкционированного подключения, за период, установленный действующим законодательством.

8.9. Собственник, передавший Помещение по договорам социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;
- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

## **9. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору**

9.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Председателем Совета МКД или уполномоченным на общем собрании собственников лицом, в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения - информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- обращения в органы, осуществляющие государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, а также в иные органы исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством;
- участия в осмотрах общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- активирование фактов непредставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- в составлении Актов о причинении ущерба жизни и здоровью и (или) имуществу Собственника, общему имуществу Собственников помещений в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством Акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

## **10. Порядок разрешения споров**

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

10.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Местом исполнения Договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является местонахождение многоквартирного дома.

## **11. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом**

11.1. Настоящий Договор заключен сроком на 2 года.

11.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, а к предоставлению коммунальных услуг (в случае если Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг) - с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

11.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению домом с даты расторжения/прекращения настоящего Договора.

## **12. Изменение и расторжение Договора**

12.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.2. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ и настоящим Договором.

12.3. Заявление Управляющей организации о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется не позднее одного месяца до истечения срока действия:

- Собственникам помещения (на основании сведений, содержащихся в реестре собственников) одним из способов, указанных в пункте 13.5 настоящего Договора;
- в орган местного самоуправления (для назначения временной управляющей организации).

12.4. Одновременно с заявлением о прекращении Договора управления Управляющая организация:

- направляет в орган государственного жилищного надзора и контроля заявление о внесении изменений в реестр лицензий в связи с прекращением договора управления;
- направляет в орган местного самоуправления техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, необходимые для назначения временной управляющей организации и (или) для проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

12.5. Собственники на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения

настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

### 13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13.2. Договор управления МКД вступает в силу в день его подписания Сторонами.

13.3. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

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

13.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном многоквартирном доме;

- путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

- посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном многоквартирном доме;

- путем вручения уведомления потребителю под расписку;

- путем размещения на досках информации в каждом подъезде. Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем двумя Собственниками помещений в данном многоквартирном доме;

- иной способ, согласованный сторонами.

13.6. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

13.7. Актуальная информация об Управляющей организации, в том числе о её службах, ЕДДС, контактных телефонах, режиме работы и другая, размещена в информационной системе ГИС ЖКХ.

13.8. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

13.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### 14. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

##### Собственники помещений в МКД

Согласно реестру собственников  
(изменяемое) /либо лицо,  
уполномоченное собственниками  
помещений, на право подписания  
Договора управления.  
(Приложение №5)

##### «Управляющая организация»:

ООО «Альянс Плюс»

187350, Ленинградская область,  
Кировский р-н, с. Шум, ул. Советская 1, кв.10  
Тел. 8 (921) 962-24-43  
ИНН/КПП 4706040605/470601001.  
р/сч 40702810155000005020 в Северо-Западном  
Банке ПАО Сбербанк России.  
БИК 044030653.  
к/с 301018105000000053.  
ОГРН 1194704009610

Генеральный директор

ООО «Альянс Плюс»



## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ЕГО ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ

### 1. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Псков-17 г. 10
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	49:16:0636004:192
3.	Серия, тип постройки	—
4.	Год постройки	2014
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	—
6.	Степень фактического износа	—
7.	Год последнего капитального ремонта	—
8.	Количество этажей	3
9.	Наличие подвала	—
10.	Наличие цокольного этажа	—
11.	Наличие мансарды	—
12.	Наличие мезонина	—
13.	Количество квартир	22
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	—
15.	Лифты	—
16.	Строительный объем, м <sup>3</sup>	—
17.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	—
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
18.	Количество лестниц	2
19.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
20.	Уборочная площадь общих коридоров	
21.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
22.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1560 м <sup>2</sup>
23.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	49:16:0636004:149



## 2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	н/б	удов.
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	газобетон	удов.
3.	Перегородки	штукатур, газобетон	удов.
4.	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)	н/б	удов.
5.	Крыша	мембран кр.	удов.
6.	Полы	бетон	удов.
7.	Проемы: окна, двери (другое)		удов.
8.	Отделка внутренняя, наружная (другое)	-	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: ванны, напольные электроплиты, телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания, сигнализация, мусоропровод, лифт, вентиляция (другое)	-	
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных), отопление (от домовых котельной) печи, калориферы АГВ (другое)	центральное	
11.	Крыльца		
12.	Другое		

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества  
многоквартирного дома<sup>1</sup> на 2025 год**

Адрес: Ленинградская область, Кировский район, с.Шум, ул. ПМК-17, д. 10

Площадь многоквартирного дома: общ. 944 кв.м.

Ленинградская область, Кировский район, с.Шум, ул.Советская,  
д.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, с.Шум, ул.ПМК-17, д.22,23,24,25,9,3,10

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата* (рублей)	Стоимость* на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
<b>I. Работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме всего:</b> (п. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18+19) в том числе:	В зависимости от вида работ (см. ниже):		
<b>1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:</b>	2 раза в год	2906827,41 ( без НДС) 3486903,83 ( с НДС)	9,02 (без НДС) 10,82 ( с НДС)
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;			
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:			
признаков неравномерных осадок фундаментов;			
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;			
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;			
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.			
<b>2. Работы, выполняемые в здании с подвалом:</b>	В зависимости от вида работ (см. ниже):		
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раза в год		

<sup>1</sup> Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на каждый следующий год размещается в информационной системе ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/>

<p>проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</p>	<p>Не реже 1 раза в месяц</p>
<p>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.</p>	<p>Постоянно</p>
<p><b>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</b></p>	<p>2 раза в год</p>
<p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p>	
<p>выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам монолитным железобетонным безбалочным;</p>	
<p>выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</p>	
<p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</p>	<p>После выявления - незамедлительно</p>
<p><b>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</b></p>	<p>2 раза в год</p>
<p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p>	
<p>выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</p>	
<p>выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p>	

<p>проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p>	
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>После выявления - незамедлительно</p>
<p><b>5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:</b></p>	
<p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p>	<p>Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров</p>
<p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p>	<p>Не реже 2 раз в год, если другое не предусмотрено договором.</p>
<p>выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;</p>	
<p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;</p>	
<p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p>	
<p>контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;</p>	
<p>осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;</p>	
<p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p>	
<p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p>	
<p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p>	
<p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам.</p>	

В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно
<b>6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</b>	Не реже 2 раз в год  Незамедлительно
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	
выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
<b>7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:</b>	Не реже 2 раз в год
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Устранение в течение суток, при необходимости, с немедленным ограждением опасной зоны
<b>8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</b>	Не реже 2 раз в год
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно
<b>9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:</b>	Не реже 2 раз в год
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	Незамедлительно
<b>10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	Не реже 2 раз в год
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно
<b>11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</b>	Не реже 2 раз в год
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Зима - в течение 1 сут. Лето - в течение 3 сут.
<b>12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</b>	Не реже 2 раз в год
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	

<p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p>	
<p>проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;</p>	
<p>контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;</p>	
<p>сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;</p>	
<p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;</p>	
<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>Устранение в течение суток, при необходимости прекращение эксплуатации до исправления, с немедленным ограждением опасной зоны – при необходимости.</p>
<p><b>13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:</b></p>	
<p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирном доме (при наличии);</p>	
<p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</p>	<p>Не реже 2 раз в год, а также в соответствии с действующим законодательством</p>
<p>гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;</p>	
<p>работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p>	
<p>проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	
<p><b>14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения, отопления и водоотведения в многоквартирном доме:</b></p>	

<p>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);</p>	<p>Неисправности аварийного порядка – немедленно. Поверка приборов – по срокам эксплуатации.</p>
<p>контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p>	<p>Постоянно</p>
<p>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p>	
<p>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p>	
<p>контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p>	<p>Незамедлительно</p>
<p>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p>	
<p>переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;</p>	
<p>промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;</p>	
<p><b>15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирном доме:</b></p>	<p>В соответствии с действующим законодательством</p>
<p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p>	
<p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p>	
<p>удаление воздуха из системы отопления;</p>	
<p>промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	
<p><b>16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</b></p>	<p>В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год</p>



<p>проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</p>			
<p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p>			
<p>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</p>			
<p>контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.</p>			
<p><b>17. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.</b></p>	<p>В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год</p>		
<p><b>18. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.</b></p>	<p>Постоянно</p>		
<p><b>II. Содержание помещений (п.21), всего:</b></p>			
<p><b>19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b></p>			
<p>Влажное подметание тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;</p>	<p>Ежедневно</p>		
<p>Мытье подметание тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;</p>	<p>2 раза в месяц</p>		
		<p>1231051,07 (</p>	<p>3,82 (без НДС)</p>

Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, обметание пыли с потолков;	4 раза в год	без НДС) 1475972,23 (с НДС)	4,58 (с НДС)
влажная протирка подоконников, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, доводчиков, дверных ручек, отопительных приборов;	2 раза в год		
мытьё окон;	2 раза в год		
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	1 раз в неделю		
проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в месяц		
<b>III. Придомовая территория (п.22+ п.23), всего:</b>			
<b>20. Работы по содержанию придомовой территории, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:</b>		1260054,89 (без НДС) 1446968,41 (с НДС)	3,91 ( без НДС) 4,49 ( с НДС)
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	Согласно действующему законодательству		
сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда	1 раз в сутки		
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в 2 суток		
очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в двое суток		
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка	1 раз в сутки		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в сутки		
Посыпка территории песком во время гололеда	2 раза в сутки		
<b>21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:</b>	Ежедневно		
подметание и уборка придомовой территории;	Ежедневно		

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	Ежедневно		
уборка и выкашивание газонов ( в том числе сухой листвы);	1 раз в двое суток		
прочистка ливневой канализации;	Не реже 2 раз в год		
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	Ежедневно		
<b>VI. Обслуживание ВДГО</b>	В течение действия договора		<b>Согласно тарифу АО «Газпром межрегионгаз»</b>
<b>VII. Услуги паспортного стола</b>	В соответствии с действующим законодательством	<b>103124,6 ( без НДС)</b>	<b>0,32 ( без НДС)</b>
		<b>122460,57 ( с НДС)</b>	<b>0,38 ( с НДС)</b>
<b>VIII. Услуги ЕИРЦ</b>			<b>Согласно тарифу ЕИРЦ</b>
Всего плата за содержание жилого помещения (общего имущества)			
<b>X. Плата за текущий ремонт жилья</b>		<b>650974,65 ( без НДС)</b>	<b>2,02 (без НДС)</b>
		<b>779880,52 ( с НДС)</b>	<b>2,42 ( с НДС)</b>
<b>Фундаменты:</b> заделка и расшивка швов, трещин; устранение местных деформаций путём перекладки, усиления, стяжки и др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов; устройство и ремонт вентиляционных продухов; восстановление приямков, входов в подвалы.	Незамедлительно		
<b>Стены и фасады:</b> Заделка трещин, расшивка швов; герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; заделка отверстий, гнезд, борозд; выборочный ремонт и окраска фасадов одно и двухэтажных зданий;	Незамедлительно		
<b>Крыши</b> все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия); включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;	Незамедлительно		

<p>замена водосточных труб; ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, но технологии заволов-изготовителей; замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления; восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов; восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;</p>			
<p><b>Оконные и дверные заполнения:</b> смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, входящих в общее имущество многоквартирного дома; установка доводчиков пружин, упоров и пр.;</p> <p>Смена оконных и дверных приборов;</p>	Незамедлительно		
<p><b>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы над балконами верхних этажей:</b> заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок; частичная замена и укрепление металлических перил; то же элементов деревянных лестниц; заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит, крылец и зонтов; восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей; устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал;</p>	Незамедлительно		
<p><b>Полы</b> замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся обязательному имуществу дома;</p>	Незамедлительно		
<p><b>Внутренняя отделка:</b> восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами, облицовки степ и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;</p>	Незамедлительно		
<p>Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)</p>	Незамедлительно		

<p><b>Электроснабжение</b> и <b>электротехнические устройства:</b> замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир); замена вышедших из строя электрических установочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); замена светильников (входящее в общее домовое имущество) замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводных и распределительных устройств, щитов;</p>	Незамедлительно		
<p><b>Вентиляция:</b> смена отдельных участков и устранение неплотности вентиляционных коробов, шахт и камер;</p>	Незамедлительно		
<p><b>Внешнее благоустройство:</b> ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, отмосток по периметру здания; устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав; Замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.</p>	Незамедлительно		
<p><b>XI. Перечень дополнительных работ и услуг по результатам конкурса</b></p>	В соответствии с предложением победителя конкурса		

