

## ДОГОВОР №2/2012

управления многоквартирным домом

Ленинградская область  
г. Кировск

01 апреля 2012 год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Гарант

«Сервис», ОГРН № 1107847299724, ИНН 7801528589, действует в соответствии с

«Управляющая организация», в лице генерального директора Маринья

Валентиновны, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в

дальнейшем «Собственник» многоквартирное образование Кировское поселение

муниципального образования Кировский район Ленинградской области,

от имени которого выступает администрация муниципального образования Кировское

поселение Кировский район Ленинградской области, в лице главы

Ленинградской области, ОГРН 1054700325855, ИНН 4706023857, в лице главы

администрации **Кольцова Алексея Васильевича**, действующего на основании Устава,

являющегося собственником жилых помещений (квартир) муниципального жилого фонда,

общей площадью (без учета лоджий и балконов) 920,14 кв.м., многоквартирного жилого

дома, расположенного по адресу: 187342, Ленинградская область, г. Кировск,

ул. Новая, д.7, именуемого **«Дом»**, на основании областного закона Ленинградской области

от 07.02.2007 года № 10-03 «Об утверждении перечней имущества, передаваемого

от муниципального образования Кировский район Ленинградской области Кировское

поселение в муниципальную собственность муниципального образования Кировское

поселение Кировский район Ленинградской области и Акта приема-передачи муниципального имущества

муниципального предприятия «Кировскгоржилкомхоз», передаваемого от

муниципального образования Кировский район Ленинградской области в

муниципальную собственность муниципального образования Кировское городское

поселение муниципального образования Кировский район Ленинградской области

администрация МО Кировское городское поселение 27.03.2007 года, именуемое также в

дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор управления указанным

многоквартирным домом (*далее - Договор*) о нижеследующем:

### 1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА

1.1 Договор заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ, на

основании решения общего собрания собственников помещений Дома по вопросу о

выборе способа управления Домом, протокол от "01" апреля 2012г. (копия прилагается);

1.2 Договор является типовым (одинаковым) для всех собственников помещений в Доме;

1.3. Во избежание ухудшения прав Сторон по причине неопределенного и

расширительного толкования отдельных статей Договора, Стороны договорились

применять к своим отношениям в рамках Договора только явно (прямо или ссылкой)

указанные в тексте Договора нормы и правила. При этом Стороны в рамках Договора,

безусловно, руководствуются Конституцией РФ, Федеральным и жилищным кодексами

РФ.

1.4. При определении условий в тексте Договора имеются ссылки на перечисленные ниже

в этом пункте подзаконные нормативные акты, перечень которых в соответствии с п.1.3

может быть скорректирован **ТОЛЬКО** путем подписания Сторонами соответствующего

дополнительного соглашения к Договору по решению общего собрания собственников

помещений Дома.

11 - «Правила пользования жилыми помещениями»;

12) - «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме»;

- утвержденные 13 августа 2006 г. постановлением Правительства РФ № 491.
- [3] – "Правила 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", утвержденные 13 августа 2006 г. постановлением Правительства РФ № 491.
- [4] – "Правила предоставления коммунальных услуг гражданам", утвержденные 23 мая 2006 г. постановлением Правительства РФ № 307.
- [5] – «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные 27 сентября 2003 г. постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170.
- [6] – «Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации», утвержденные 17.06.1995 г. постановлением Правительства РФ № 713.
- [7] – «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденные 23.05.2006 г. постановлением Правительства РФ № 306.
- 1.5 Условия Договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений Дома.

## 2 ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Управление многоквартирным домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Услуга "Управление" – деятельность, включающая планирование работ и ресурсов, заключение договоров и контроль выполнения работ в целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества Дома, а также предоставление коммунальных услуг в рамках Договора.

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

Найматель – субъект гражданского права, проживающий в жилом помещении на основании договора социального найма, договора найма либо иного договора, заключенного в установленном порядке.

Собственник муниципального жилищного фонда – Администрация МО Кировского городского поселения, права и обязанности которой как Собственника имущества ограничены Жилищным Кодексом Российской Федерации.

Найматель – собственник муниципального жилищного фонда, либо уполномоченное собственником лицо.

Представитель Наймателя – Управляющая компания, уполномоченная на совершение в интересах Наймателя действий, предусмотренных соглашением и нотариально удостоверенной доверенностью.

Законно проживающие в жилом помещении граждане – собственник жилого помещения, найматель жилого помещения, иные постоянно или временно зарегистрированные в соответствии с [6] и на законных основаниях в жилом помещении Дома граждане.

Законные пользователи помещений Дома – законно проживающие в жилых помещениях Дома граждане, а также собственники и арендаторы нежилых помещений Дома.

Общее имущество Дома – часть имущества общего комплекса Дома, предназначенная для обслуживания более одного жилого и / или нежилого помещения в Доме определяемая согласно [2].

Доля в праве собственности на общее имущество Дома (доля Собственника в Доме) – доля, определяемая отношением общей площади жилых и нежилых помещений Дома, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в Доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определенной в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого Собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение (канализация), газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества Дома – комплекс работ и услуг согласно [2] и [5] по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию этого имущества в исправном (работоспособном) состоянии, наладке и регулировке инженерных систем Дома, в части общего имущества Дома, согласно Приложению 1.

Изменение состава общего имущества Дома, указанного в Приложении 1 возможно только на основании решения общего собрания Собственников помещений в Доме. В данном решении также должны быть указаны источник финансирования, в том числе, и для покрытия затрат необходимых для обслуживания вышеуказанного дополнительного общего имущества, необходимого сроки оплаты потребляемых энергоресурсов. и за счет снижения расходов на оплату потребляемых энергоресурсов.

Текущий ремонт общего имущества Дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации частей общего имущества Дома с целью поддержания в эксплуатационно-пригодном состоянии элементов, оборудования, инженерных систем Дома.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

#### 3.1 Цели Договора:

3.1.1 Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Доме.

3.1.2 Наладка и содержание общего имущества Дома.

3.1.3 Предоставление коммунальных услуг законным пользователям помещений Дома надлежащего качества.

3.2 Управляющая организация в соответствии с условиями Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, в т.ч. обеспечивать управление Домом в пределах средств собираемых с Собственников, арендаторов и нанIMATEЛЕЙ Дома, осуществлять иные направленные на достижение целей управления Домом действия.

Поставка коммунальных услуг осуществляется по прямому договору между Собственниками и нанIMATEЛЕМИ и ресурсоснабжающими организациями. Обязанность по оплате за коммунальные услуги возникает у Собственников и нанIMATEЛЕЙ перед ресурсоснабжающими организациями.

Не допускается в целях обеспечения соответствия объема работ собранным денежным средствам не выполнение требований Приложения 4, раздела 2 Приложения 3, а

4.2.7. Заблаговременно информировать собственников помещений Дома обо всех планируемых с ветома или по инициативе или с участием Управляющей организации подключенных дополнительных потребителей к электросети Дома. При этом собственникам должна быть предоставлена возможность ознакомиться с

4.2.6. Нести все риски и полную ответственность по договорам Управляющей организацией и третьими лицами (в том числе ресурсообеспечивающими и обслуживающими организациями), заключенным для исполнения обязательств Управляющей организацией перед Собственником по Договору.

4.2.5. Обеспечивать предоставление законным пользователям помещений Дома коммунальных услуг установленного действующими нормативами качества и в необходимом объеме; безопасных для жизни и здоровья потребителей; не причиняющих вреда имуществу указанных пользователей помещений Дома; соответствующим требованиям [4] с учетом требований п. 3.2 настоящего договора.

4.2.4. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, не вошедшие в перечень Приложения № 2 к Договору в случае их заказа Собственником (Собственниками), по официально утвержденным приказом по Управляющей организации и публично опубликованным ценам.

4.2.3. Без доплат (по отношению к указанной в разделе 5) оплаты, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, указанного в Приложениях № 2, 3, 4 к Договору. Приложения 1 в объеме и с периодичностью, указанными в тексте Договора и в установленных условиях Договора и действующими нормативными документами.

4.2.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (имеющих необходимые оборудование, навыки, сертификаты, лицензии и / или иные разрешительные документы) организовывать проведение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, а также предоставление коммунальных услуг в сроки, установленные условиями Договора и действующими нормативными документами.

4.2.1. Осуществлять управление общим имуществом Дома в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1, и другими условиями Договора.

#### 4.2 Управляющая организация обязана:

4.1. В соответствии с п. 1.3 Договора, объем прав и обязанностей Сторон по Договору прямо или косвенно устанавливается в тексте настоящего Договора по взаимному согласию Сторон, а также определяется [2], [4], [5].

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА

3.6. Периодичность выполнения Управляющей организацией отдельных работ по Договору определяется в Приложении № 3 к Договору.

3.5. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома, которые без доплат (по отношению к указанной в разделе 5 Договора) оплаты Управляющая организация выполняет в рамках Договора, определены в Приложениях № 2, 3, 4 к Договору.

3.4. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном Договором.

Также иные работы прямо или косвенно влияющие на обеспечение собственников, нанятых и арендаторов коммунальными услугами, а именно: отоплением, питьевым водоснабжением, водоотведением.

соответствующей разрешительной документацией на указанные подключения к электросети.

4.2.8. Не менее чем за сутки до начала работ информировать собственников, нанIMATEЛЕЙ и арендаторов о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, изменении режима работы инженерного оборудования в Доме, путём размещения соответствующей информации на досках объявлений, во всех подъездах дома.

При выполнении аварийных работ указанное должно быть обеспечено информирование не более чем в течение одних суток с момента начала работ по устранению соответствующей аварийной ситуации.

4.2.9. Присутствие к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления в силу настоящего Договора согласно п.9.1.

4.2.10. В порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, принимать плату от собственников помещений Дома за оказанные услуги и выполняемые работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, с учётом законодательно установленных для отдельных категорий пользователей помещений Дома пониженных (по сравнению с установленными в Договоре) ставок оплат этих услуг и работ.

4.2.11. Распространять положение п. 4.2.11 на всех нанIMATEЛЕЙ и арендаторов помещений Дома при наличии соответствующего распоряжения Собственника указанных помещений, отражённого в любом документе, в том числе в договоре между Собственником и нанIMATEЛЕМ (арендатором) принадлежащих Собственнику помещений Дома.

4.2.12. В порядке, установленном законодательством РФ, заключать договор с соответствующими структурами с целью возмещения потерь Управляющей организацией в связи с выполнением п.4.2.11 Договора в части взимания с отдельных законных пользователей помещений Дома оплаты услуг и работ по законодательно установленным пониженным ставкам.

4.2.13. Информировать в письменной форме Собственников и НанIMATEЛЕЙ об изменении размеров установленных платежей по Договору, о проведении общих собраний собственников. Данное информирование, возможно, проводить путём размещения информации на сайте-извещении на оплату услуг и (или) на досках информирования в подъездах дома.

4.2.14. Не позднее 3-го дня от начала календарного месяца, следующего за оплачиваемым месяцем выставлять платёжные документы на оплату за содержание и ремонт общего имущества. По требованию Собственника выставлять платёжные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доли Собственника с последующей корректировкой сумм платежа при необходимости.

4.2.15. По требованию Собственника, или НанIMATEЛЕЙ помещений Дома производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, в том числе с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы с учётом:

- соответствия качества выполняемых работ и оказанных услуг требованиям Договора;

- правильности начисления установленных действующих законодательством или Договором неустоек (штрафов, пени).

4.2.16. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги по содержанию и ремонту жилья и иным внешним поставщикам услуг через МУП «Управление предприятий и служб ЖКХ Кировского района» (далее МУП УПИС) с заключением соответствующего договора либо с помощью или собственным расчётно-кассового центра при условии заключения Управляющей организацией необходимых соглашений с социальными службами в целях обеспечения своевременного и в полном объёме начисления льгот, компенсаций, субсидий законным пользователям помещений в Доме, а также с Администрацией МО Кировского городского поселения в целях предоставления

4.2.25. Передать техническую документацию (базы данных) на Дом и иные, в частности указанные в п. 4.2.24, документы, необходимые для управления Домом, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или в силу расторжения) вновь выбранной собственниками помещений Дома управляющей организацией, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников.

4.2.24. Предоставлять общему собранию собственников помещений Дома отчет о выполнении заключенных с этим собственниками Договоров управления и отчет о начисленных, оплаченных и использованных средств, полученных по договорам на предоставление мест общего пользования для размещения оборудования в целях оказания услуг (интернет, телевидение, телефонная и сотовая связь, рекламной деятельности и др.), за истекший год в течение первого квартала следующего года. Это условие должно быть выполнено и в том случае, если отчетный год является последним годом, в течение которого действовал Договор между Сторонами.

4.2.23. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его или уполномоченных им лиц со всеми указанными в данном пункте Договора документами и данными.

4.2.22. Проводить технические осмотры Дома в соответствии с [5] с оформлением актов осмотров. Предоставлять Собственнику или Нанимателю по его требованию возможность принятия участия в проведении технических осмотров, если это участие не влечет нарушения правил техники безопасности.

4.2.21. Согласно [5] своевременно, согласно Приложению 4, устранять причины и последствия аварийных ситуаций в Доме - заливов, засоров стоков канализации, остановок лифтов, отключения электричества и других аналогичных ситуаций, - приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче их имущества.

4.2.20. Заключить договор с Единой Дежурной Диспетчерской службой МО Кировское городское поселение (далее ЕДДС), а также организовать круглосуточное аварийно-техническое обслуживание Дома и обеспечить законных пользователей помещений Дома информацией о телефонах ЕДДС и аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Дома.

4.2.19. Выполнять заявки Собственника и иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки и по расценкам, официально установленным приказом по Управляющей компании и публично опубликованным.

4.2.18. В случае предоставления бюджетных средств на проведение капитального ремонта в Доме, Управляющая организация не вправе отказать в допуске на выполнение работ по капитальному ремонту организации, определенной в установленном порядке исполнительным органом местного самоуправления, либо любым другим способом противодействовать проведению указанных работ. Управляющая организация имеет право принять участие в подготовке технического задания на выполнение указанных работ, а также в приемке работ.

4.2.17. В случае предоставления Управляющей организацией бюджетных средств на содержание и текущий ремонт Дома для обеспечения соответствия Дома требованиям по безопасности и комфорту проживания граждан в городе, Управляющая организация обязана обеспечить выполнение работ, на которые выделяются средства, а также предоставлять главному распорядителю бюджетных средств всю необходимую отчетность по их использованию.

информации о начислении и собираемости денежных средств и расчетов с внешними поставщиками услуг по содержанию и ремонту жилья.

указанному в решении общего собрания собственников помещений Дома о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в Доме.

4.2.26. По требованию Собственника, Нанимателя и иных лиц, действующих по его распоряжению, бесплатно выдвигать в течение установленного законодательством срока с момента обращения справки соответствующих форм и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в пределах полномочий Управляющей организацией.

4.2.27. При работе с обращениями Собственника к Управляющей организации, поступившими в виде заявлений, жалоб, заявок и предложений:  
- вести учет указанных обращений и результатов их рассмотрения с присвоением каждому обращению индивидуального номера и сообщением этого номера заявителю;  
- проводить систематический анализ указанных обращений;

- принимать меры по устранению указанных в обращениях недостатков исполнения обязательств Управляющей организацией по Договору;  
- давать мотивированный ответ Собственнику по сути его обращения в течение 10 рабочих дней с момента поступления обращения.

4.2.28. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба имуществу Дома или помещению, принадлежащим Собственнику. При неявке сотрудника Управляющей организации для составления Акта в течение 3-х дней либо иных, согласованных сторонами сроков, данный факт расценивается как согласие с актом, составленным Собственником в одностороннем порядке, о чем делается соответствующая запись в акте.

4.2.29. При проведении работ по Договору устанавливать гарантийный срок на выполненные работы.  
4.2.30. Устранять за свой счет все выявленные негативные последствия оказания услуг и выполнения работ по Договору Управляющей организацией или третьими лицами с ненадлежащим качеством. В частности, в течение действия гарантийных сроков (п. 4.2.30) на результаты отдельных работ по текущему ремонту имущества Дома, выполненных Управляющей организацией или по ее заказу, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником, нанимателем или иным законным пользователем помещений Дома в процессе эксплуатации отремонтированных помещений и имущества.

4.2.31. Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ в помещениях Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.  
4.2.32. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

4.2.33. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвестти перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами [4].  
4.2.34. В течение следующего месяца компенсировать в соответствии с условиями Договора за пользование услугами коммунального ресурса в соответствии с условиями Договора и упомянутых в Договоре услуг. Последнее не касается случаев ликвидации аварий на коммунальных сетях.

Данные о длительности не предоставления (предоставления с ненадлежащим качеством) услуг предоставляются ЕДДС на основании заявок жителей об отсутствии тех или иных услуг и отчетах Управляющей компании об устранении нарушения.

4.3.8. Обратиться в определенные действующие законодательством и другими нормативными документами контролирующими инстанциями с запросами о проведении

4.3.7. Прекратить предоставление услуг Собственнику или Нанимателю по Договору в случае просрочки Собственником или Нанимателем оплаты оказанных услуг более трех месяцев, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

- проверку работоспособности этих приборов и сохранности их пломбировки.

- проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета;

проведение ее представителями;

4.3.6. Организовывать по обращению ресурсоснабжающей организации

а также при плановых проверках,

в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику;

инженерно-сантехнических систем, норм пожарной безопасности лицами, проживающими в помещениях;

- поступлении в установленном порядке жалоб от соседей Собственника на нарушение установленных правил эксплуатации общего имущества Дома, внутри квартирных

помещениях Собственника;

- наличия аварийного или предаварийного состояния коммунальных систем в помещениях организации о:

находящихся внутри помещений, принадлежащих Собственнику, в случаях наличия у инженерных коммуникаций, сантехнического, газового и иного оборудования

4.3.5. Организовывать и проводить проверку технического и санитарного состояния

Дома, принадлежащих Собственнику, требовать платы от Собственника в установленном Договором сроки с учетом применения п.4.3.3 Договора.

4.3.4. При не поступлении платы по Договору от нанимателей и арендаторов помещений

оставшейся части платы в согласованном порядке.

ст.155 ЖК РФ, от Собственника соответствующих помещений доплаты

меньшего, чем размер платы, установленной Договором, требовать, в соответствии с п.4

аренду, при установлении Собственником нанимателем или арендатору размера платы

4.3.3. В случае сдачи Собственником принадлежащих ему помещений Дома в наем или в

сумму неплательщиков и документально подтвержденного ущерба, нанесенного

несвоевременным и/или неполным перечислением средств на счет Управляющей

4.3.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных

своих обязательств по Договору.

4.3.1. Самостоятельно, силами периодов, соблюдать сроки и границы, установленные

4.3. Управляющая организация **вправе:**

ресурсов.

4.2.35. Информировать собственников помещений Дома о наличии, вводе в эксплуатацию,

выводе из эксплуатации и ремонте приборов учета коммунальных

зафиксированных в программе ЕДДС. Время отсутствия услуги (предоставления услуги

ненадлежащего качества) определяется как время между заявкой получением и

Управляющей компанией и отъемом Управляющей компанией нарушения и

измеряется в полных сутках отсутствия услуги (предоставления услуги ненадлежащего

качества). Указанные данные предоставляются ежемесячно в электронном виде в срок до

10 числа месяца, следующего за отчетным в Управляющую компанию и Администрацию

МО Кировское городское поселение данные. На основании полученных данных и в соответствии

с Приложением 3.4 к Договору Управляющая компания обязана в срок до 20 числа

месяца следующего за отчетным представить расчет снижения платы, либо предоставить

Администрации МО Кировское городское поселение обоснованные возражения.

совместных проверок выполнения Собственником законодательством санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных и эксплуатационных требований.

#### 4.4 Собственник обязуется:

4.4.1. В рамках Договора своевременно оплачивать предоставляемые услуги и выполненные работы, руководствуясь при внесении соответствующих платежей условиями Договора и порядком оплаты, установленным нормативными документами.

4.4.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-проектные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.4.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения по принадлежащим Собственнику помещениям Дома:

4.4.3.1. о количестве граждан, проживающих в этих помещениях;

4.4.3.2. о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в этих помещениях, льгот для расчетов платежей;

4.4.3.3. о заключении соглашений, влекущих смену Собственника помещений Дома, а также, в связи с этим:

- сообщить Ф.И.О. нового Собственника и дату его вступления в права собственности;

- предоставлять письменные сведения о рекапиталах (номер, дату заключения, дату вступления в силу и т.д.) договора купли-продажи, дарения, мены жилого помещения и других документов, подтверждающих смену Собственника помещения;

4.4.3.4. о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязательность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) - с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);

4.4.3.5. о смене ответственного нанимателя или арендатора;

4.4.3.6. о выявленных несправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг, предусмотренных Договором.

4.4.3.7. При отсутствии уведомления, указанного в п.4.4.4.3, обязательства по Договору сохраняются за бывшим Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления соответствующих сведений.

4.4.4. Обеспечивать доступ в принадлежащие ему помещения Уполномоченным представителям Управляющей организации, а также организацией, осуществляющим по договорам с Управляющей организацией жилищно-коммунальное обслуживание Дома:

- представлять ресурсоснабжающей организации для осмотра и измерения приборов учета и контроля;

- для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома;

- в случаях, предусмотренных п. 4.3.6;

- для временного отключения подачи коммунальных ресурсов в помещения, принадлежащие Собственнику по его просьбе;

- представлять ресурсоснабжающей организации для отключения подачи коммунальных ресурсов за неплату в соответствии с п.4.3.10. - в заранее согласованное (не менее чем за один сутки) время;

- для выполнения работ по ликвидации аварии - в момент обращения.

4.4.5. Осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией:

4.4.5.1 Работы по перепланировке помещений Дома, принадлежащих Собственнику, после согласования проведения этих работ уполномоченным порядком в надзорных органах; 4.4.5.2 перенос инженерных сетей внутри помещений Дома, принадлежащих Собственнику; 4.4.5.3 установку дополнительных секций батарей отопления, регулирующих и запорной аппаратуры на внутренних инженерных коммуникациях Дома и помещений; 4.4.5.4 монтаж и демонтаж, изменение местоположения в составе инженерных сетей, расщепровку и пломбировку индивидуальных приборов учета ресурсов в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику;

4.4.6 Не устанавливать, не подключать и не использовать электрооборудование приборов и машины мощностью, превышающей технические возможности вводной электросетевой сети.

4.4.7 Не нарушать имеющуюся схему учета услуг и не совершать действия, связанные с отключением Дома от подачи коммунальных ресурсов. 4.4.8 При не использовании помещений в Доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ уполномоченных представителей Управляющей организации в помещения в Доме, принадлежащие Собственнику, при его отсутствии в Доме более 24 часов подряд.

4.4.9 Не использовать теплоноситель (сетевую воду) из систем и приборов отопления на бытовые нужды (не по прямому назначению).

4.4.10 Не загрязнять свои имущества, строительными материалами и / или отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.4.11 Не допускать производства в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику, работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Дома.

4.4.12 Не использовать пассажирские лифты для транспортировки без упаковки строительных материалов и отходов.

4.4.13 Не использовать мусоропровод для удаления строительного и другого крупнообъемного мусора; не сливать в мусоропровод жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

4.4.14 Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час до 7.00 час. Производить ремонтные работы только с 8.00 час до 20.00 час.

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

#### 4.5 Собственник имеет право:

4.5.1. Направлять Управляющей организации в письменном виде жалобы (претензии), заявления и предложения, касающиеся не надлежащего и надлежащего исполнения Договора. Указанные обращения подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации в день получения.

4.5.2. Осуществлять контроль над исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

4.5.2.1 получать от ответственных лиц Управляющей организации в срок не позднее 10 рабочих дней с момента обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и / или выполненных работ по Договору;

4.5.2.2 участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Дома, если такое участие не противоречит нормам техники безопасности;

5.4. Виду отсутствия на момент заключения Договора соответствующих нормативных документов, Стороны Договора согласились с тем, что ежемесячная плата за услуги

- утвержденном Советом депутатов МО Кировское городское поселение, в случае не

- утвержденном общим собранием собственников

5.3. Размер оплаты Собственником работ и услуг по содержанию и текущему ремонту

общего имущества Дома устанавливается в размере:

Кировское городское поселение на соответствующий год.

соответствующая плата устанавливается для Нанимателей решением Совета депутатов МО

общего собрания в Приложениях 2, 3, 4. В случае не принятия решения

5.2.1. Размер платы за содержание и ремонт для Собственников определяется ежегодно на

5.2. Порядок определения размеров платы:

- за услуги "Управление";

- за текущий ремонт Дома;

- за содержание общего имущества Дома;

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора:

## 5. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

законодательству.

возвращения, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему

использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным

4.5.7. Обращаться в органы, осуществляющие государственные контроль над

помещения в случае сдачи его в наем / аренду.

4.5.6. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю / арендатору данного

Договору.

4.5.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных

вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ею своих обязанностей по

2.3 и 4;

- за работы и услуги Управляющей организацией по Договору в связи с их несоответствием

ремонту общего имущества Дома;

- за частично или полностью не предоставляемые (не выполняемые) Управляющей

компанией в нарушение Правил [2] и [3] услуги (работы) по управлению, содержанию и

4.5.4. Требовать от Управляющей компании перерасчета или изменения размера платы:

возможности присутствия при подписании протокола.

4.5.3. Индивидуально или коллективно составлять акты и иные документы о нарушении

президентского извещения Управляющей компании о месте и времени составления

4.5.2.4 привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по

организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору;

4.5.2.3 присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей

"Управление" не выделяется отдельной строкой в едином платежном документе и является частью оплачиваемых Собственником расходов по статье, обозначенной в едином платежном документе как "Содержание и ремонт жилого помещения".

5.5. Установленный пунктами 5.2, 5.3, 5.4 Договора порядок расчета размера оплаты работ и услуг по Договору может быть изменен только после принятия соответствующего решения правомочным общим собранием собственников помещений Дома.

5.6. Платежи по оплате работ и услуг, являющихся предметом Договора, представляются в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией счета (счет-извещение – для физических лиц, счет – фактура и счет – для юридических лиц). В выставленном счете-извещении указывается:

- размер оплаты оказанных услуг и выполненных работ;

- сумма задолженности Собственника по Договору за предыдущие периоды;

- сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, с которой начинается начисление пени, списывается на срок задержки предоставления платежного документа Собственника.

5.8. Срок внесения платежей:

– для физических лиц - до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем;

- для юридических лиц - до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату.

Для юридических лиц при счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуг.

5.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случае расчетов, производимых по приборам учета, а также в случае предоставления длительного отсутствия Собственника размер взимаемой с него платы может быть перерасчитан Управляющей организацией.

5.10. Собственники вносят плату за услуги Управляющей организации на расчетный (липовый) счет, в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе МУП УПС либо иного РКЦ в соответствии с п.4.2.17.

5.11. Не использование Собственником принадлежащих ему помещений Дома не является основанием невнесения платы.

- за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, - за услуги "Управление".

5.12. Временное отсутствие в помещениях, принадлежащих Собственнику, проживающих в Доме не является основанием перерасчета платы за Управление Домом, содержание и ремонт жилья.

5.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором (дополнительных) работ по капитальному и текущему ремонту помещений Дома на общем собрании определяются необходимые объем работ, сроки начала их проведения и стоимость. Предложение по необходимому объему работ, срокам начала их проведения и стоимости обязано подготовиться Управляющей организацией. Для организации общего собрания собственников по рассмотрению данного вопроса Управляющая компания может обратиться в Администрацию МО Кировское городское поселение, как представителю Собственника муниципального жилищного фонда, с приложением документов по необходимости, объему, срокам и стоимости работ. Стоимость проведения таких работ оплачивается собственниками дополнительно. При этом размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома.

- 5.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией по заказу конкретного Собственника помещений Дома не предусмотренных Договором дополнительных работ, в частности связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по указанной в судебном порядке вине указанного Собственника, необходимым является проведение работ по оплате работ в пп. 5.15 и 5.16, производится Собственником по дополнительному заключенному договору.
- 5.15. Выплате и оплате работ в случаях, описанных в пп. 5.15 и 5.16, производится Собственнику переходом обязательств по оплате ремонта Дома на капитальный ремонт Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Дома. При переходе права собственности на помещение в Доме, к новому Собственнику переходят обязательства по оплате ремонта Дома с момента возникновения у них соответствующего права собственности. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Дома распространяется на всех Собственников помещений Дома с момента возникновения у них соответствующего права собственности. При переходе права собственности на помещение в Доме, к новому Собственнику переходят обязательства по оплате ремонта Дома. При переходе права собственности на помещение в Доме, к новому Собственнику переходят обязательства по оплате ремонта Дома. При переходе права собственности на помещение в Доме, к новому Собственнику переходят обязательства по оплате ремонта Дома. При переходе права собственности на помещение в Доме, к новому Собственнику переходят обязательства по оплате ремонта Дома.
- 5.16. Капитальный ремонт общего имущества в Доме, если иное не предусмотрено действующим законодательством, производится за счет Собственника по отдельному Договору, и / или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета.
- 5.17. Капитальный ремонт проводится на основании утвержденных общим собранием Собственников помещений Дома решений, принятых с учетом предложений Управляющей организации. Подготовка данных предложений является обязательной для Управляющей организации, независимо от наличия предложений от других лиц.
- 5.18. Перечисляет плату за работы и услуги по Договору, предоставляемые с ненадлежащим качеством и / или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в соответствии с Приложением №1 Правил [4] и Правилами [2] и с п. 4.2.35 и 7.3 настоящего договора.
- 5.19. Очередность оплаты требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.
- ## 6. ПОРЯДОК РАСТВОРЕНИЯ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ
- 6.1 Договор может быть расторгнут:
- 6.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника
- 6.1.1.1. в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) - путем уведомления Управляющей организацией о произведенных действиях с помещением с приложением копий соответствующих документов;
- 6.1.1.2. в случае принятия общим собранием Собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организацией - путем предоставления Управляющей организацией копии протокола решения общего собрания Собственников помещений Дома не позже чем за два месяца до срока прекращения действия Договора.
- 6.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с извещением Собственника не менее, чем за два месяца до даты прекращения Договора, в случае если:
- 6.1.2.1. Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- 6.1.2.2. Собственники Дома на своем общем собрании изменили условия Договора управления Домом так, что это оказалось неприемлемым для Управляющей организации;
- 6.1.2.3. Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по Договору.

Данные о длительности нарушений по каждому из видов нарушений отлельно по каждому Дому представляются ЕДДС на основании заявок жителей о допущенных нарушениях и отчетах Управляющей компании об устранении нарушений, между заявкой получившей компанией и отчетом Управляющей компании об устранении нарушений и измерятся в полных сутках. Указанные данные представляются ежемесячно в электронном виде в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным в Управляющую компанию и Администрацию МО Кировское поселение. На основании полученных данных и в соответствии с первым абзацем данного пункта Управляющая компания обязана в срок до 20 числа, месяца, следующего за отчетным произвести расчет снижения платы, либо предоставить Администрации МО Кировское поселение обоснованные возражения.

Нанимателям, но не более чем 10% в месяц, следующий за месяцем в котором произошло нарушение, соответствующего снижения платы за содержание жилья всем Собственникам и каждому виду нарушения отлельно в целом по Дому. Данный штраф выплачивается в виде 1/100 от величины платы за содержание жилья за каждые полные сутки просрочки по неисполнению предельных сроков устранения нарушения согласно Приложению 4 в размере 1/100 от величины платы за содержание жилья за каждые полные сутки просрочки по каждому виду нарушения отлельно в целом по Дому. Данный штраф выплачивается в виде

7.2 Управляющая компания обязана выплатить Собственникам штраф в случае предоставления прямо или косвенно указанных в Договоре нормативных документов, ответственность за соответствие предоставляемых услуг (в том числе коммунальных) Управляющая организация несет в соответствии с действующим законодательством в размере действительного причиненного ущерба или убытков.

- убытки Собственника,  
- ущерб, причиненный Дому и имуществу Собственника в Дому;

7.1 Управляющая организация несет ответственность за возникшие в результате действия или бездействия Управляющей организации:

## 7 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.5. Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.3. В случае расторжения Договора по инициативе Собственников новой Управляющей компании, либо создаваемого ТСЖ переходят долговые обязательства Управляющей компании перед ресурсоснабжающими организациями и иными внешними поставщиками в объеме задолженности Собственников и нанимателей Дома перед Управляющей компанией.

6.2 В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления МО Кировское поселение.

6.1.4 В иных предусмотренных законом случаях.

6.1.3 По соглашению Сторон Договора.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор заключен сроком на 3 года и вступает в действие с 01.04.2012 года.

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

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

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть 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, нарушения обязательств со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

## 8. ФОРС-МАЖОР

7.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику или Нанимателю, если эти убытки вызваны действиями (бездействиями) Управляющей организации, совершенной во исполнение решений общего собрания Собственников помещений в Доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если приняты общим собранием Собственников в многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников помещений, а также в случае если собрание не проводилось или не состоялось на предоставление Управляющей организацией организацией собственников помещений в Доме соответствующей информации и предложений.

7.7. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

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

7.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет в установленном законодательством РФ порядке ответственность за все последствия, возникшие в результате указанных нарушений.

7.4. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

- 9.2. Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.
- 9.3. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 9.4. Договор составлен на 16 страницах и содержит 4 приложения на 12 страницах.

### РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ДОГОВОРА

#### Собственник

Администрация муниципального образования Кировское поселение Кировского района Ленинградской области

187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Новая, д.1 тел. 81362 21-964

ИНН 4706023857 КПП 470601001 УФК по Ленинградской области

(ОФК 09, Администрация МО Кировское городское поселение) р/сч. 4020481040000002203, л/сч. 02453002080, к/сч. нет

в ГРКЦ ГУ Банка РФ по Ленинградской области г. Санкт-Петербург БИК 044106001

Глава администрации

А.В.Козлов

#### Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Парант Сервис»

Юридический адрес:

199106, г. Санкт-Петербург, ул. Нагинная, д.15, литер А

помещение 9 - Н

Фактический адрес:

196641, г. Санкт-Петербург,

п. Металлострой, ул. Школьная, д.12

тел. 812 464 18 65

ИНН 7801528589КПП 780101001

р/сч. 40702810555110000463

в Северо - Западный банк Сбербанка РФ

г. Санкт - Петербург

к/сч. 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор

М.В.Ярош

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома (дома) по адресу:  
г. Кировск, Искра д. А

(далее многоквартирного дома)

Наименование элемента общего имущества	Параметры
<b>I. Помещения общего пользования</b>	
Помещения общего пользования	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____
Лестницы	Количество лестничных маршей - _____ шт. Материал лестничных маршей - _____ Материал ограждения - _____ Материал балюсн - _____ кв.м Площадь - _____ кв.м
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт - _____ шт. - иные шахты - _____ шт. (указать название шахт)
Коридоры	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____
Технические этажи	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____
Чердаки	Количество - _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м

<p>Технические подвалы</p> <p>Количество - _____ шт.</p> <p>Площадь пола - _____ кв.м</p> <p>Передача инженерных коммуникаций проходящих через подвал:</p> <p>1 _____</p> <p>2 _____</p> <p>3 _____</p> <p>4 _____</p> <p>Передача установленного инженерного оборудования:</p> <p>1 _____</p> <p>2 _____</p> <p>3 _____</p> <p>4 _____</p>	<p>II. Отражающие несущие и не несущие конструкции дома</p>
<p>Фундаменты</p> <p>Вид фундамента - _____ шт.</p> <p>Количество проулов - _____ шт.</p>	<p>Стены и перегородки внутри подъездов</p> <p>Количество стен в подъездах - _____ кв. м.</p> <p>Площадь отделки стен _____ кв. м.</p> <p>Материал отделки: _____</p> <p>Площадь потолка _____ кв. м.</p> <p>Материал отделки потолка _____</p>
<p>Стены и перегородки внутри помещений общего пользования</p> <p>Площадь стен _____ кв. м</p> <p>Материал стены и перегородок _____</p> <p>Материал отделки стен _____ кв. м</p> <p>Площадь потолка _____ кв. м</p> <p>Материал отделки потолка _____</p>	<p>Наружные стены и перегородки</p> <p>Материал - _____</p> <p>Площадь - _____ тыс. кв. м</p> <p>Длина межпанельных швов - _____ м.</p>
<p>Крылья подъездов</p> <p>Количество крылец подъездов - _____ шт.</p>	<p>Перекрытия</p> <p>Количество этажей - _____ шт.</p> <p>Материал - _____</p> <p>Площадь - _____ тыс. кв. м.</p>
<p>Крыши</p> <p>Количество - _____ шт.</p> <p>Вид кровли - _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное).</p> <p>Материал кровли - _____</p> <p>Площадь кровли - _____ кв.м</p> <p>Площадь свесов - _____ м</p> <p>Протяженность свесов - _____ кв. м</p> <p>Площадь свесов - _____ кв. м</p> <p>Протяженность свесов - _____ м</p> <p>Протяженность отражений - _____ м</p>	

<p>Двери</p> <p>Количество дверей отражающих вход в помещения общего пользования - _____ шт.</p> <p>шт. из них: деревянные - _____ шт.</p> <p>металлических - _____ шт.</p>	<p>Окна</p> <p>Количество окон расположенных в помещениях общего пользования - _____ шт.</p> <p>из них деревянных - _____ шт.</p>	<p>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</p>	
<p>Лифты и лифтовое оборудование</p> <p>Количество - _____ шт.</p> <p>В том числе: грузовых - _____ шт.</p> <p>Марки лифтов - _____</p> <p>Пропускная способность _____ т.</p> <p>Площадь кабин - _____ кв.м</p>	<p>Мусоропровод</p> <p>Количество - _____ шт.</p> <p>Длина ствола - _____ м</p> <p>Количество запорочных устройств - _____ шт.</p>	<p>Домофонная система и запирающее устройство входных дверей</p> <p>Количество - _____ шт.</p>	<p>Вентиляция</p> <p>Количество вентиляционных каналов - _____ шт.</p> <p>Материал вентиляционных каналов - _____</p> <p>Протяженность вентиляционных каналов - _____</p> <p>Количество вентиляционных коробов - _____ шт.</p>
<p>Дымовые трубы/вентиляционные трубы</p> <p>Количество вентиляционных труб - _____ шт.</p> <p>Материал - _____</p> <p>Количество дымовых труб - _____ шт.</p> <p>Материал - _____</p>	<p>Водосточные желоба/водосточные трубы</p> <p>Количество желобов - _____ шт.</p> <p>Количество водосточных труб - _____ шт.</p> <p>Тип водосточных желобов и водосточных труб (наружные или внутренние) - _____</p> <p>Протяженность водосточных труб - _____ м</p> <p>Протяженность водосточных желобов - _____ м</p>	<p>Электрические волно-распределительные устройства</p> <p>Количество - _____ шт.</p>	<p>Светильники</p> <p>Количество - _____ шт.</p>
<p>Системы дымоудаления</p> <p>Количество - _____ шт.</p>	<p>Магистраль с распределительным шлюзом</p> <p>Количество - _____ шт.</p> <p>Длина магистрали - _____ м.</p>		

Сети электроснабжения	Длина - _____ м.
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал трубы и протяженность в однострубом исполнении: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: Задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.
Войдерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.
Радиаторы	Материал и количество - 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Системы очистки воды	Количество - _____ шт. Марка _____
Насосы	Количество - _____ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм. _____ м. 2. _____ мм. _____ м. 3. _____ мм. _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: Задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. Кранов - _____ шт.

Коллективные приборы учета

Перечень установленных приборов учета, марка

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
3. \_\_\_\_\_

и номер:

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_

Диаметр, материал и пропускная способность:  
1. \_\_\_\_\_ мм  
2. \_\_\_\_\_ мм  
3. \_\_\_\_\_ мм

Диаметр, материал и пропускная способность:  
1. \_\_\_\_\_ мм  
2. \_\_\_\_\_ мм  
3. \_\_\_\_\_ мм

Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения  
Колличество:  
Задвижек - \_\_\_\_\_ шт;  
вентилей - \_\_\_\_\_ шт;  
кранов - \_\_\_\_\_ шт.

Калориферы  
Колличество - \_\_\_\_\_ шт.

Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома  
Колличество - \_\_\_\_\_ шт.

Иное оборудование  
Указать наименование

Управляющая организация

Собственник

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Гарант Сервис»

Администрация муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области

Юридический адрес:  
199106, г. Санкт-Петербург,  
ул. Нагичная, д.15, литер А,  
помещение 9 – Н

187342, Ленинградская область,  
г. Кировск, ул. Новая, д.1  
тел. (81362) 21 964

Фактический адрес:  
196641, г. Санкт-Петербург,  
п. Металлострой, ул. Школьная, д.12  
тел. (812) 464 18 64

Генеральный директор

Глава администрации

М.В. Яром

А.В. Кольцов

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного  
жилого дома, расположенного по адресу: г.Кировск, ул. Мещеряков, дом № 2

1. Перечень работ по содержанию жилья

1.1 Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- 1.1.1 Устранение неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения;  
- регулировка трехходовых кранов, набивка сальников;  
- мелкий ремонт теплоизоляции;  
- устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;  
- разборка, осмотр и очистка грязевиков воздушных, вантовых, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек;  
- очистка от накипи запорной аппаратуры;  
- другие необходимые работы.
- 1.1.2 Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования дома (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, другие аналогичные работы).
- 1.1.3 Проверка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.1.4 Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.1.5 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах дома.
- 1.1.6 Промазка суриковой замазкой и заделка другим способом свищей кровли и мусоропроводов дома.
- 1.1.7 Проверка заземления оболочки электрокабеля и замер сопротивления изоляции проводов.
- 1.1.8 Осмотр пожарной сигнализации и внутридомовых средств пожаротушения.

1.2 Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

- 1.2.1 Крепление водосточных труб, колен, воронок.
- 1.2.2 Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 1.2.3 Консервация систем центрального отопления дома.
- 1.2.4 Ремонт оборудования детских и спортивных площадок на придомовой территории.
- 1.2.5 Ремонт просевших отмосток дома.

1.3 Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

- 1.3.1 Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях дома.
- 1.3.2 Утепление чердачных перекрытий дома.
- 1.3.3 Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях дома.
- 1.3.4 Крепление и ремонт парапетных ограждений дома.
- 1.3.5 Изготовление новых и/или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 1.3.6 Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления дома.
- 1.3.7 Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов дома.
- 1.3.8 Консервация поливочных систем.
- 1.3.9 Проверка состояния продухов в полах дома.
- 1.3.10 Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах дома.

- 2 Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома
- 2.1 Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмоств и входов в подвалы.
- 2.2 Термизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
- 2.3 Частичная смена отделочных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
- 2.4 Устранение неисправностей кровли (ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции), замена водосточных труб.
- 2.5 Смена и восстановление отделочных элементов (приборов), оконных и дверных заполнения в местах общего пользования.

- 1.5.19 Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание
- 1.5.18 Подметание снега при толщине выпавшего снега более 5 см. Вывоз снега при общей толщине выпавшего снега за зимний период более 50 см.
- 1.5.17 Обращивание снега с крыш, удаление сосулек
- 1.5.16 Дезинфекция скользясти
- 1.5.15 Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, контейнерных и хозяйственных площадок, иных элементов благоустройства
- 1.5.14 Подрезка деревьев и кустарников
- 1.5.13 Окос газонов
- 1.5.12 Борка и очистка придомовой территории. Очистка урн.
- 1.5.11 Борка технического этажа и подвального помещения
- 1.5.10 Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 1.5.9 Дезинфекция подвалов и мусоропроводов.
- 1.5.8 Очистка и промывка стволов мусоропроводов и их запорных клапанов.
- 1.5.7 Удаление крупноабразивного мусора из здания и его вывоз.
- 1.5.6 Борка общих помещений дома (подъездов, лестниц, лестничных клеток, подвалов и др.)
- 1.5.5 Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 1.5.4 Удаление с крыш снега и наледи.
- 1.5.3 Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 1.5.2 Регулировка и наладка вентиляции.
- 1.5.1 Регулировка и наладка систем центрального отопления.

#### 1.5 Прочие работы

- 1.4 Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров
- 1.4.1 Промазка суримовой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли.
- 1.4.2 Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах
- 1.4.3 Уплотнение стенов в общедомовых инженерных сетях.
- 1.4.4 Прочистка общедомовой канализации.
- 1.4.5 Набивка сальников в вентилях и задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 1.4.6 Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 1.4.7 Проверка канализационных вытяжек.
- 1.4.8 Мелкий ремонт изоляции.
- 1.4.9 Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

М.В. Ярем  
 Генеральный директор  
 тел. 812 464 18 65

А.В. Кольцов  
 Глава администрации

Юридический адрес:  
 199106, г. Санкт-Петербург,  
 ул. Нагичная, д. 15, литер А,  
 помещение 9 - Н

Фактический адрес:  
 196641, г. Санкт-Петербург,  
 п. Металлоострой, ул. Школьная, д. 12

Общество с ограниченной ответственностью  
 «Управляющая компания Гарант Сервис»

Администрация муниципального образования  
 Кировское городское поселение  
 муниципального образования Кировский  
 муниципальный район Ленинградской области

187342, Ленинградская область,  
 г. Кировск, ул. Новая, д. 1  
 тел. 81362 21-964

Собственник

Управляющая организация

- 2.6 Восстановление и замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (в частности, козырьков над входами в подъезды), подвалов.
- 2.7 Восстановление и отделка стен, потолков, полов отдельными участками в местах общего пользования (подъездах), технических и вспомогательных помещений дома, в том числе в связи с аварийными ситуациями в доме (пожар, затопление).
- 2.8 Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних отопительных систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации (включая насосные установки).
- 2.9 Восстановление работоспособности отопительных систем электрического и газового оборудования (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 2.10 Восстановление отопительных систем вентиляции (включая совместно вентиляторы и их электроприводы).
- 2.11 Восстановление работоспособности вентиляционных и приточных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шибровых устройств.
- 2.12 Замена и восстановление элементов и частей специальных технических устройств (например, кодовых замков, домофонов), выключателей по дополнителюму согласию:
- специализированными предприятиями по договору подряда с собственником или уполномоченным им лицом (органом);
- организацией, обслуживающей дом, по регламенту, установленным заводом-изготовителем;
- соответствующими ведомствами по согласованию с государственными надзорными органами.
- 2.13 Ремонт входных площадок, ступенек.
- 2.14 Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях.
- 2.15 Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях.
- 2.16 Укрепление и восстановление асфальтов, бетонных знаков, флагодержателей на домах
- 2.17 Ремонт и проверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.
- 2.18 Ремонт, техническое обслуживание лифтов.

Приложение № 3  
к Договору управления многоквартирным домом  
№ 2/2018 от 01.04.12 г.

Ниле по сравнению с указанными ниже решениями по проведению работ (выделены ниже жирным шрифтом) могут быть приняты лишь на общем собрании Собственников помещений Дома и должны быть закреплены по согласованию с Управляющей компанией дополнительным соглашением к Договору за подписью обеих Сторон Договора.

**1. Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток**

- влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 2 этажа, а также пола кабины лифта - ежедневно;  
- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа - 1 раз в неделю;  
- влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода - ежедневно;  
- мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в год;  
- мытье пола кабины лифта - 2 раза в месяц (не чаще 2 раз в месяц дополнительно);  
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта - 2 раза в месяц;  
- мытье окон в подъездах - 2 раза в год;  
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка холмов в подъездах - ежедневно;  
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков - 2 раз в год;  
- влажная протирка подоконников, отопительных приборов - 2 раза в год.

**2. Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов**

№ п.п.	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно в летний период и не реже, чем один раз в три дня в зимний период
3	Уборка мусороприемных камер	ежедневно в летний период и не реже, чем один раз в три дня в зимний период
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5	Мытье нижней части ствола и шибера мусоропровода, при наличии технической возможности	1 раз в месяц
6	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
7	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц
8	Устранение засора	в течении не более 1 суток после обнаружения

**Управляющая организация**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая Компания Гарант Сервис»

Юридический адрес:  
199106, г. Санкт-Петербург,  
ул. Напачная, д.15, литер А,  
помещение 9 - Н

Фактический адрес:  
196641, г. Санкт-Петербург,  
п. Металлострой, ул. Школьная, д.12  
тел. 812 464 18 65

Генеральный директор

М.В.Яреш

**Собственник**

Администрация муниципального образования  
Кировское поселение муниципального района  
Кировский муниципальный район  
Ленинградской области

187342, Ленинградская область,  
г. Кировск, ул. Новая, д.1  
тел. 81362 21-964

Глава администрации

А.В.Кольцов

Пределные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Пределный срок выполнения работ после получения заявки диспетчером Управляющей компании		
<b>I. Аварийные работы</b>		
1.1 Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 1 суток	
1.2 Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах	Не более 1 суток	водоснабжения и водоотведения газоснабжения, холодного и горячего
1.3 Неправности, связанные с угрозой аварии внутренних сетей отопления, централизованного	Немедленно	газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)
1.4 Повреждение одного из кабелей внутренней питающих систем, питающих	При наличии переклочателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов	Множества квартир дом, отключающие системы питания жилого дома или силового электрооборудования
1.5 Неправности во вводно-распределительном устройстве внутренней системы	Не более 3 часов	электропроводки, автоматических выключателей, рубильников
1.6 Неправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутренней системы	Не более 3 часов	электропроводки
1.7 Неправности, связанные с угрозой аварии внутренних сетей электрооборудования (в том числе, короткое замыкание в элементах внутренней электрической сети)	Немедленно	
1.8 Неправности пожарной сигнализации и средств тушения в жилых домах	Немедленно	
<b>II. Прочие непредвиденные работы</b>		
2.1 Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их	Не более 5 суток	

2.2	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций жилого дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие целостности элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным отражением опасной зоны)
2.3	Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
2.4	Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
2.5	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконовых полотен в помещениях общего пользования:	В зимнее время - не более 1 суток В летнее время - не более 3 суток
2.6	Неисправности дверных заполнения (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
2.7	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
2.8	Протечки в перекрытиях, вызывающие нарушение водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	Не более 3 суток
2.9	Неисправности систем автоматического управления вводными инженерными системами	Не более 5 суток
2.10	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
2.11	Неисправности лифта	Не более 1 суток
2.12	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более 1 суток
2.13	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав жилого дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
2.14	Очистка входных площадок, тротуаров, проездов при снегопадах путем подметания и сдвиги снега при толщине выпавшего снега более 2 см.	Не более 1 суток
2.15	Ликвидация скользкости входных площадок, немедленно	

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управляющая Компания Гарант Сервис»

Юридический адрес:

199106, г. Санкт-Петербург,  
ул. Напичная, д. 15, литер А,  
помещение 9 – Н

Фактический адрес:

196641, г. Санкт-Петербург,  
п. Металлострой, ул. Школьная, д. 12

тел. 812 464 18 65

Генеральный директор

М.В. Яремш

Собственник

Администрация муниципального образования  
Кировское городское поселение  
муниципальный район Ленинградская область

187342, Ленинградская область,  
г. Кировск, ул. Новая, д. 1  
тел. 81362 21-964

Глава администрации

А.В. Кольцов