

Договор № Нов-29/2023
управления многоквартирным домом

п. Старая Малукса

«01» ноября 2023 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 187307, Ленинградская область, Кировский район, п. Старая Малукса, ул. Новоселов, д.29, именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники, и общество с ограниченной ответственностью «Производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства Мга» (ООО «ПО ЖКХ МГА»), действующее на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 643 от «23» июля 2021г., выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, в лице генерального директора Закурко Натальи Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников от «02» октября 2023г. № Нов-29/2023), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (далее – иная деятельность) в порядке, установленном в разделе 4.4 Договора.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, его техническое состояние, а также границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложениях №№ 2, 3 к Договору.

1.3. 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 августа 2006г. №491).

1.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приводится в акте приема-передачи указанной документации, технических средств и оборудования, составленном и подписанном в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416 (Приложение № 5).

1.5. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, повышения энергоэффективности многоквартирного дома.

1.6. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. Срок Договора и дата начала деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п.11.1 Договора.

2.2. Договор заключен сроком на 3 года с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется: 01 ноября 2023г., но не ранее даты внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области в связи с заключением Договора.

Договор может быть досрочно расторгнут собственниками помещений, по соглашению сторон, а также может быть прекращен в порядке и в случаях, установленных в разделе 9 Договора.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с п. 2.2. Договора.

2.4. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с пунктом 2.2. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

2.5. Информация о Договоре, дате заключения Договора, дате начала управления многоквартирным домом размещается Управляющей организацией на официальном сайте государственной информационной системы ЖКХ в сети «Интернет» в установленном жилищным законодательством порядке. Дополнительно указанная информация доводится до собственников в порядке, установленном в п.3.2. Договора.

2.6. При отсутствии решения общего собрания Собственников помещений либо уведомления Управляющей организации о намерении прекратить или пересмотреть договорные отношения за 1 месяц до окончания срока действия Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом и порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 ГК РФ, регулирующие отношения по договору подряда, главы 39 ГК РФ, регулирующие отношения по договору возмездного оказания услуг, а также главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующие отношения по агентскому договору с элементами договора поручения в случаях, указанных в п. п. 4.4. Договора.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила управления многоквартирными домами)

- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)

- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг)

- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом).

- нормативными правовыми актами Ленинградской области, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

В случае внесения изменений в нормативные акты, регулирующие отношения, касающиеся исполнения Договора, внесения соответствующих изменений в Договор не требуется, и Стороны руководствуются нормами действующего (нового, измененного) законодательства.

3.2. Управляющая организация уведомляет собственников помещений и иных потребителей о дате начала управления многоквартирным домом - путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации в сети "Интернет", а также на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома в течение 10 рабочих дней с даты начала управления многоквартирным домом.

3.3. Информация об Управляющей организации, о ее представительствах, об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.4. Сбор, обработка и хранение информации о собственниках помещений и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, а также актуализация указанной информации осуществляются Управляющей организацией в соответствии с Правилами управления многоквартирными домами.

Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Состав персональных данных, перечень действий по обработке персональных данных, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Субъект персональных данных имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных, в порядке установленном Федеральным законом от 27.07.2016 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.5. В случаях, установленных Договором, взаимодействие с Управляющей организацией по вопросам исполнения Договора осуществляется собственниками помещений, входящими в состав совета многоквартирного дома (далее – уполномоченное собственниками лицо).

В отсутствие в любой период исполнения Договора уполномоченных собственниками лиц (например, при не избрании совета многоквартирного дома, при фактическом неосуществлении уполномоченным собственниками лицом своих полномочий в связи с отъездом, болезнью, при немотивированном отказе от их осуществления) исполнение Управляющей организацией условий Договора, предусматривающих участие таких лиц в подписании указанных в Договоре документов (за исключением дополнительных соглашений, подписываемых с уполномоченным лицом в соответствии с п.9.3. Договора) осуществляется путем составления Управляющей организацией таких документов с

отметкой об отсутствии уполномоченного собственниками лица либо права на подписание таких документов делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае отсутствия совета дома - одному из собственников в многоквартирном доме).

3.6. Управляющая организация созывает и организует проведение общего собрания собственников в случае, предусмотренном ч.6 ст.45 ЖК РФ, с учетом порядка финансирования соответствующих расходов собственниками помещений.

3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с привлеченными Управляющей организацией лицами, обращаться для решения таких вопросов в Управляющую организацию.

3.8. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений способами, предусмотренными Правилами содержания общего имущества, а также Законом о защите прав потребителей.

Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными собственниками лицами может осуществляться также путем:

- участия в проводимых Управляющей организацией в соответствии с Правилами содержания общего имущества осмотрах общего имущества, составлении актов по результатам осмотров общего имущества, а также путем проверки отражения информации, содержащейся в таких актах, в журнале осмотра общего имущества;

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается правилами техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля, а также осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3.9. Раскрытие Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, в т.ч. в случаях изменения такой информации, осуществляется в порядке, в объемах и в сроки, установленные Правилами управления многоквартирными домами и Договором. Собственники не вправе требовать от Управляющей организации представления ею информации, состав и объем предоставления которой превышает установленные жилищным законодательством.

3.10. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет об исполнении Договора в течение трех месяцев с даты окончания каждого года (12 месяцев) действия Договора, исчисляемого с даты начала управления многоквартирным домом (далее – отчетный год), путем его размещения в порядке, установленном Правилами управления многоквартирными домами.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок организации выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и порядку их приемки

4.1.1. Виды выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая объемы, периодичность, сроки (график) их выполнения и размер финансирования их выполнения (далее – Перечень работ, услуг), утвержден решением общего собрания собственников (протокол общего собрания собственников от «02» октября .2023г. № Нов-29/2023) и приведен в Приложении № 4 к Договору.

Изменение Перечня работ, услуг осуществляется ежегодно по истечении 12 месяцев действия Договора в порядке, указанном в п.4.1.2 Договора, в иных случаях – в порядке, указанном в п.4.1.3 Договора.

Информация о Перечне работ, услуг и о его изменении доводится до сведения собственников в установленном Правилами управления многоквартирными домами порядке в течение 10 рабочих дней после даты начала действия Перечня работ, услуг или изменений к нему.

Перечень работ, услуг включает виды работ, услуг, определяемые исходя из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги) и содержит:

- а) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, носящих регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора, а также планируемый размер финансирования таких работ;

- б) порядок определения размера платы за содержание жилого помещения в части платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 4 к Договору);

4.1.2. По истечении каждых 12 месяцев действия Договора Управляющая организация актуализирует Перечень работ, услуг путем изменения в установленном Договором порядке стоимости работ, услуг, размера платы за содержание общего имущества, а также иной информации, включенной в Приложение № 4 к Договору, и составляет Перечень работ, услуг на год действия Договора, следующий за отчетным (далее – актуализированный Перечень работ, услуг).

Актуализированный Перечень работ, услуг подписывается руководителем Управляющей организации, является неотъемлемой частью Договора в соответствии с п.9.4 Договора и подлежит применению Сторонами начиная с 1 числа месяца, следующего за отчетным годом.

4.1.3. Перечень работ, услуг и актуализированный Перечень работ, услуг (далее – Перечни работ, услуг) могут изменяться в части видов работ, услуг, сроков, периодичности (графиков) их выполнения, оказания при соблюдении следующих условий:

4.1.3.1. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг подлежит актуализации в течение всего срока действия Договора.

4.1.3.2. Изменение Перечней работ, услуг может осуществляться по решению Управляющей организации в порядке, указанном в п.9.4 Договора, в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечнях работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Перечнях работ, услуг срок с надлежащим качеством);

б) при изменении сроков (графиков) выполнения работ и оказания услуг, по сравнению со сроками (графиками), установленными в Перечнях работ, услуг при выполнении Управляющей организацией непредвиденных работ;

в) при необходимости включения в Перечни работ, услуг или исключения из Перечней работ, услуг минимально необходимых работ, услуг, относящихся к содержанию общего имущества, в связи с изменением состава общего имущества или изменением жилищного законодательства в период до соответствующего изменения Перечней работ, услуг по решению общего собрания собственников в случае необходимости принятия таких решений.

4.1.3.3. Изменения Перечней работ, услуг, приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг, предусмотренной Договором, утверждаются на общем собрании собственников и включаются в Договор путем оформления дополнительного соглашения к Договору в порядке, указанном в п.9.2. Договора.

4.1.3.4. Изменения Перечней работ, услуг, за исключением случаев, указанных в п.4.1.3.2 Договора, не приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг в соответствующем году действия Договора, оформляются по согласованию с уполномоченными собственниками лицом дополнительными соглашениями к Договору в порядке, указанном в п.9.3. Договора.

4.1.4. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения работ, оказания услуг, обусловленных требованиями Минимального перечня работ, услуг, которые на момент составления Перечня работ, услуг и актуализированного Перечня работ, услуг Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить и за возникновение которых она не отвечает, такие работы (услуги) подлежат выполнению (оказанию) Управляющей организацией в составе непредвиденных работ.

Расходы Управляющей компании по выполнению непредвиденных неотложных работ (возникновения аварийной ситуации и (или) при наличии предписаний контролирующих организаций), в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, подлежат возмещению Управляющей компании собственниками помещений. Расходы возмещаются путем оплаты стоимости выполненных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома, в течение шести месяцев до полного погашения суммы, приходящейся на каждого собственника. Плата, определяемая в порядке, установленным настоящим пунктом, включается дополнительно в платежный документ.

Уведомление об изменении размера платы за помещение производится путем указания новых значений платы в платежных документах, на основании которых будет вноситься плата за помещение в ином размере.

4.1.5. Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

4.1.6. Приемка выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется с учетом следующих условий:

4.1.6.1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена с установленной периодичностью или в сроки, указанные в Перечне работ, услуг или в актуализированном Перечне работ, услуг, или в сроки, определяемые при изменении таких Перечней работ, услуг в соответствии с п.4.1.3 Договора;

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема, который установлен для такой услуги или работы в Перечнях работ, услуг;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.6.2. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества признаются выполненными, оказанными несвоевременно, не в полном объеме или некачественно (далее – с нарушениями), если фактические условия оказания услуг, выполнения работ не соответствуют условиям, указанным в п.4.1.6.1 Договора, и о соответствующем нарушении составлен акт об установлении факта нарушения, в т.ч. по результатам контроля деятельности Управляющей организации.

4.1.6.3. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества признаются не выполненными, не оказанными, если при представлении Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора будет установлено, что к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных к выполнению в отчетном году Перечнем работ, услуг или актуализированным Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала, и по таким работам, услугам не было осуществлено изменение Перечней работ, услуг в соответствии с п.4.1.3 Договора.

4.1.6.4. Работы, услуги, выполненные, оказанные некачественно, не в полном объеме, и выполнение, оказание которых без нарушений возможно в последующие периоды, подлежат приемке в составе выполненных работ, оказанных услуг после их выполнения без нарушений.

Если нарушения не могут быть устранены по объективным причинам, то принятие таких работ (услуг) осуществляется путем подписания в соответствии с п.4.1.7 Договора акта приемки выполненных работ, оказанных услуг с приложением к нему соответствующего акта о нарушении качества (сроков) выполнения работ, оказания услуг.

4.1.5. Акты о приемке выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества составляются Управляющей организацией по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр.

Акты о приемке оказанных услуг по управлению многоквартирным домом не составляются.

4.1.6. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества, собственники обязаны оплатить Управляющей организации стоимость выполненных таких работ в порядке, указанном в п.6.1.3 Договора.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.2.2. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего Договора.

4.2.3. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.2.4. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.2.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством

4.3. Порядок обеспечения предоставления коммунальных услуг

4.3.1. Управляющая организация обеспечивает предоставление потребителям коммунальных услуг: по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению, газоснабжению путем обеспечения постоянной готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг потребителям в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, а также обеспечения аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей.

4.3.2. Коммунальные услуги (ресурсы) предоставляются потребителям соответствующей ресурсоснабжающей организацией в порядке предоставления такой коммунальной услуги, сложившемся до даты заключения Договора, на основании заключенных между потребителем и ресурсоснабжающей организацией договоров ресурсоснабжения.

4.4. Порядок осуществления иной деятельности

4.4.1. По решению общего собрания собственников о выборе Управляющей организации лицом, уполномоченным на заключение договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций (протокол общего собрания от «02» октября 2023г. №Нов.-29/2023), Управляющая организация обязана заключать такие договоры с третьими лицами на условиях, определенных решением общего собрания («02» октября 2023г. №Нов.-29/2023).

4.5. Управляющая организация вправе:

4.5.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

4.5.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

4.5.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

4.5.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

4.6. Собственник обязуется:

4.6.1. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

4.6.2. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

4.6.3. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

4.6.4. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.6.5. Нести бремя содержания принадлежащего на праве собственности Помещения, а также общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, включая оплату коммунальных услуг.

4.6.6. Выполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

5. Порядок определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома и цены Договора

5.1. Порядок определения планируемых расходов собственников помещений и Управляющей организации на выполнение работ, оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – планируемые расходы на содержание многоквартирного дома) без учета расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.1. В целях определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома определяется планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем порядке:

5.1.1.1. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенных в Перечень работ, услуг, определяется на дату заключения Договора в Приложении № 4 к Договору, и не подлежит изменению в течение первого года действия Договора (в течение 12 месяцев после даты начала управления многоквартирным домом).

5.1.1.2. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при составлении актуализированного Перечня работ, услуг определяется путем её ежегодной индексации на индекс, равный 1,07, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в Перечне работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчете на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило коэффициента равного 1,07.

5.1.1.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг, вновь включаемых в Перечни работ, услуг или порядок выполнения которых, предусмотренный Перечнями работ, услуг, изменяется, определяется по предложениям Управляющей организации на дату соответствующего изменения Перечней работ, услуг.

5.1.2. Планируемые расходы собственников помещений на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяются на каждый год действия Договора путем суммирования планово-договорной стоимости подлежащих выполнению в соответствующем году работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, порядок определения которой установлен в п.5.1.1 Договора;

5.1.3. Планируемые расходы Управляющей организации на содержание многоквартирного дома определяются на каждый год действия Договора из расчета планово-договорной стоимости работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, подлежащих выполнению в каждом году действия Договора, и отражаются в Приложении № 4 к Договору.

5.2 В цену Договора не включаются:

а) стоимость коммунальных ресурсов (холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.3 Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ определяется путем суммирования понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

5.4. При изменении площади помещений в многоквартирном доме новые площади помещений учитываются для определения стоимости работ, услуг, формирующей цену Договора, начиная с месяца, с которого начали действовать соответствующие изменения.

6. Порядок определения размера платы по Договору,

6.1. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения

6.1.1. Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание жилого помещения, определяемого в порядке, указанном в п.6.1.2, п.6.1.3 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения. Размер платы за содержание жилого помещения

устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется из расчета на 1 квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений.

6.1.2. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (именуемая в Договоре - платой за содержание общего имущества) определяется расчетным путем в порядке, указанном в Приложении № 4 к Договору, соразмерно расходам собственников на содержание многоквартирного дома в каждом году действия Договора с учетом равномерного внесения платы в каждом календарном месяце (расчетном месяце).

Размер платы за содержание жилого помещения в части платы за содержание общего имущества, указанный в Приложении № 4 к Договору, утвержден на общем собрании собственников (протокол общего собрания от «02» октября 2023 г. № Нов-29/2023) на первый год действия Договора (12 месяцев), на второй и каждый последующий год действия Договора рассчитывается Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим пунктом, и указывается в Приложении №4 актуализированного Перечня работ, услуг.

Определение в указанном в настоящем пункте порядке на каждый год действия Договора, начиная со второго, размера платы за содержание общего имущества не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.

6.1.3. Плата за выполненные Управляющей организацией непредвиденные неотложные работы в случаях устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в п.5.2.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п.6.1.1 Договора). Указанная плата указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

7. Внесение платы по Договору

7.1. Плата за содержание жилого помещения, плата, указанная в п.6.1.3 Договора, плата за иные работы, услуги вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

7.2. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, предоставляемые по Договору, а также платы за иные работы, услуги устанавливается до 20-го числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Плата, указанная в п.6.1.3 Договора, вносится не позднее 20-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором начислена такая плата в платежном документе.

7.3. Плата, указанная в п.7.1 и п.7.2 Договора (далее - плата по Договору), вносится на основании:

1) платежных документов, составляемых за расчетный месяц Управляющей организацией (или привлеченным Управляющей организацией лицом для расчетов с потребителями), и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 5 числа месяца, следующего за расчетным;

2) информации о размере платы по Договору, размещенной в государственной информационной системе ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести такую плату.

7.4. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору за расчетный период, является единым (далее – единый платежный документ), составляется с учетом требований, установленных жилищным законодательством. Форма единого платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией по согласованию с привлеченным Управляющей организацией лицом для расчетов с потребителями.

В единый платежный документ включается также информация о платежах (целевых средствах), подлежащих сбору Управляющей организацией с собственников и потребителей по условиям Договора, не включаемых в цену Договора.

7.5. Управляющая организация или привлеченное Управляющей организацией лицо для расчетов с потребителями применяет следующий порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору:

7.5.1. физическому лицу единый платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу помещения в многоквартирном доме.

7.5.2. юридическому лицу предъявляется к оплате единый платежный документ и счет на оплату путем их направления по электронной почте лица, обязанного вносить плату по Договору, и последующего направления оригиналов таких документов помещения в многоквартирном доме либо по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц,

7.6. Если в соответствии с соглашением, заключенным между собственником и пользователем помещения, обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения возлагаются на пользователя помещения, и Управляющая организация уведомлена о содержании такого соглашения собственником или пользователем помещения, платежный документ предъявляется Управляющей организацией к оплате соответствующему пользователю помещения по адресу нахождения помещения, кроме случая, когда пользователем помещения нарушен срок внесения указанной платы за три и более месяца. При указанном нарушении собственник помещения обязан внести плату за содержание жилого помещения Управляющей организации в части размера платы, не внесенной пользователем помещения.

7.7. Управляющая организация уведомляет собственников помещений и иных потребителей об изменении размера платы за содержание жилого помещения путем представления такой информации в порядке и в сроки, установленные Правилами управления многоквартирными домами.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание жилого помещения, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

9. Условия изменения, расторжения, прекращения, продления Договора

9.1. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие общим собранием собственников решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если изменения или дополнения, утвержденные решением такого общего собрания, не согласованы с Управляющей организацией и не оформлены в порядке, установленном п. 9.2. Договора.

9.2. Изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, вносятся в Договор в следующем порядке:

решение общего собрания собственников о внесении изменений или дополнений в Договор принимается путем утверждения таким решением условий дополнительных соглашений к Договору;

дополнительные соглашения к Договору, условия которых утверждены решением общего собрания собственников, оформляются в двух экземплярах и подлежат согласованию с Управляющей организацией, которое осуществляется путем подписания Управляющей организацией двух экземпляров дополнительных соглашений, один из которых остается в Управляющей организации, а второй подлежит передаче собственникам для хранения в месте хранения Договора, указанном в п.11.1 Договора.

при подписании Управляющей организацией дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определяемой условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

9.3. При подписании Управляющей организацией и собственниками дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определяемой условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

9.4. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с уполномоченным собственниками лицом, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению п.9.1. Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений, предусмотренных п.9.2. или п.9.3 Договора.

9.5. Информация об изменениях и дополнениях к Договору доводится до сведения собственников в установленном Правилами управления многоквартирными домами порядке, а также путем её размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети «Интернет», а также на информационных стендах (стойках) в представительстве Управляющей организации в течение 10 рабочих дней после даты начала действия изменений и дополнений.

9.6. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

9.7. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

Для целей досрочного расторжения Договора в случае одностороннего отказа собственников от исполнения Договора, общим собранием собственников принимается решение об одностороннем отказе от исполнения Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через месяц с даты получения Управляющей организацией подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о досрочном расторжении Договора.

9.8. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий Ленинградской области по решению органа государственного жилищного надзора, а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия. В указанных случаях порядок и дата прекращения Договора определяются в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.9. Управляющая организация при расторжении или прекращении действия Договора производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над

стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения (прекращения действия) Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату, в десятидневный срок с даты прекращения или расторжения Договора. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения (прекращения действия) Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности, а также на основании исполнительных листов, судебных приказов.

9.10. Договор прекращается по истечении срока его действия, указанного в п. 2.2. Договора, в случае, если от любой из Сторон Договора (собственников помещений или Управляющей организации) не менее чем 1 месяц до даты его истечения поступило заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия.

Заявлением о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия со стороны собственников помещений признается протокол общего собрания собственников помещений, направленный в Управляющую организацию в порядке, установленном ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, в случае, если таким протоколом оформлено решение общего собрания собственников помещений о прекращении договора управления в связи с окончанием срока его действия, и за принятие такого решения проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений.

Заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия направляется Управляющей организацией собственникам помещений путем его размещения способами размещения информации о дате начала управления многоквартирным домом, указанными в п. 3.2. Договора, а также путем его размещения в платежных документах, направляемых лицам, обязанным вносить плату по Договору.

9.11. При отсутствии заявления одной из Сторон Договора (собственников помещений или Управляющей организации) о его прекращении по окончании срока его действия, полученного второй Стороной до даты окончания действия Договора в срок, указанный в п. 9.11. Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором и действовали на дату окончания срока действия Договора.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного собственниками лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений многоквартирного дома, заключивших Договор, приведенном в Приложении №6.

Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй - в Управляющей организации.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

11.2. Все Приложения к Договору, дополнительные соглашения, а также актуализированные Перечни работ, услуг, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

Приложение № 2 – Характеристика многоквартирного дома, состав общего имущества многоквартирного дома №29 по ул. Новоселов в п. Старая Малукса и характеристика его технического состояния.

Приложение № 3 – Границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 4 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения

Приложение № 5 – Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов.

Приложение № 6 – Реестр собственников, заключивших Договор управления №Нов-29/2023 от 01.11.2023г.

Приложение №7 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его

оборудования

12. Юридические адреса и подписи сторон:

12.1 Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственность «Производственное объединение жилищно-коммунального хозяйства Мга»

Адрес: 187300, Ленинградская область, Кировский район, пос. Мга, ул. Связи, д.21, пом.7,8

e-mail: pozhkxmga@mail.ru

ИНН 4706040316

КПП 470601001

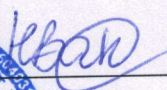
р/счет 40702810055000042439

к/счет 30101810500000000653

БИК 044030653

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г.Санкт-Петербург

ОГРН 1184704018476

Генеральный директор ООО «ПО ЖКХ МГА»  /Н.В.Закурко /

Собственники помещений многоквартирного дома



Информация об Управляющей компании, о ее представителях, контролирурующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

I. Информация об Управляющей компании.

1. Управляющая компания: **ООО «ПО ЖКХ МГА»**
2. Почтовый адрес: **187300, Ленинградская обл., Кировский р-н, пос. Мга, ул. Связи, д.21**
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей компании: **187300, Ленинградская обл., Кировский р-н, пос. Мга, ул. Связи, д.21, пом.7,8.**
4. Сведения о государственной регистрации: **ОГРН 1184704018476**
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: **<https://pozhhkxmga.ru>**
6. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением правительства РФ от 23.09.201 №731: **<https://pozhhkxmga.ru>**
7. Адрес электронной почты: **pozhhkxmga@mail.ru**
8. Режим работы управляющей компании:
пн.-пт.: с 8-00 до 17-00 (пятница до 16-00)
обед с 12-00 до 13-00
сб., вс. – выходные дни
Тел. 8(812) 679-04-48
Телефон диспетчерской службы предприятия – 8(813-62) 55-525 (круглосуточно)

II. Информация о Представителях Управляющей компании.

Представитель Управляющей организации	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по расчетам с потребителями	АО «Единый информационно - расчетный центр Ленинградской области» (АО «ЕИРЦ ЛО») Ф.И.О. руководителя: Платухина Ольга Геннадьевна - генеральный директор Адрес приема потребителей: 187342, Ленинградская область, г. Кировск, бульвар Партизанской Славы, дом 5 пом. 2 Режим приема граждан Понедельник – четверг с 8:00 до 17:00 Пятница с 8:00 до 16:00 Контактные телефоны <u>8 (813-62) 6-01-02</u> Электронная почта <u>kirovsktu@epd47.ru</u> - для физических лиц <u>org_kirivsktu@epd47.ru</u> - для юридических лиц Телефон контактного центра: <u>8 (812) 630-20-10</u>	- расчеты и начисления платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, - подготовка и доставка потребителям платежных документов, - прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи

III. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.

Местные органы самоуправления:	187300, Ленинградская обл., Кировский р-н пос. Мга, Советский пр., д. 61, тел.— 8-81362-56401
Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства»	187300, Ленинградская обл., Кировский р-н пос. Мга, Советский пр., д. 61, Единая диспетчерская служба: тел.— 8-81362-55525 (круглосуточно)
Управление по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ленинградской области в Кировском районе (Роспотребнадзор)	187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Краснофлотская, д.16 тел.8-81362-21-439
Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области	191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.3 тел.— 8-812-579-02-35
Органы прокуратуры	187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Новая, д.26, лит.А Тел.: 8(81362) 20-228

IV. Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета.

Государственное унитарное предприятие «Водоканал Ленинградской области»

Организационно-распорядительный отдел: 8(812) 409-00-02

Аварийная служба: 8(812) 409-00-01

Адрес сайта ГУП «Леноблводоканал»:: www.vodokanal-lo.ru

Информацию можно получить по телефону: 8 (813)70-38-303.

ООО «РКС-энерго»

Сервис приема показаний: 8(812) 244-40-40

Единый контактный центр: 8(812) 244-70-64

Кировское районное отделение ООО «РКС-энерго»

Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Северная улица, 16

E-mail: rks_070@rks-energo.ru

ООО «ЭНЕРГОПОЛЮС»

Адрес предприятия: 187300, РФ, Ленинградская область, Кировский район, г. п. Мга, ул. Связи, д. 21

Телефоны организации:

Исполнительный директор: Мурсалов Шакир Байрам оглы — тел.: 8 (81362) 56-241.

Главный инженер Морозов Дмитрий Евгеньевич — тел.: 8 (81362) 56-553. Главный энергетик Хорхорин Сергей Иванович — тел.: 8 (81362) 56-772

Единый контактный центр: 8(812) 244-70-64

Кировское районное отделение ООО «РКС-энерго»

Ленинградская область, Кировский район, Кировск, Северная улица, 16

E-mail: rks_070@rks-energo.ru

+7 (81362) 28-132

Телефоны: +7 (81362) 28-122

+7 (81362) 29-746

Режим работы:

понедельник-четверг: с 08:00 до 17:00, перерыв: с 12:00 до 12:45

пятница: с 08:00 до 16:00, перерыв: с 12:00 до 12:45

Официальный

сайт: <http://www.rks-energo.ru>

У. Другая информация.

Акционерное общество «Управляющая компания по обращению с отходами в Ленинградской области»
Юридический адрес: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Кривоносова, д.13, пом.28
Почтовый адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д.54, литер В
Тел.: 8(812) 207-18-18
Факс: 8(812) 240-32-41
e-mail: info@uklo.ru
www.uko-lenobl.ru

Фонд капитального ремонта Ленинградской области

<http://kapremlo47.ru>

Многоканальный телефон: 8 (812) 320-99-15 Адрес: 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, 7А, 5 этаж БЦ
Мельник (ст.м. Площадь Александра Невского)
График работы: пн.- чт. с 8.00 до 17.00.
В пятницу с 8.00 до 15.45.

Адрес электронной почты: reg.operator@lenreg.ru

Направить обращение в Фонд можно через колл-центр, по электронной почте и через группу в социальной сети
ВК <https://vk.com/kapremont47>.

Подписи и печати Сторон:

Генеральный директор:



/ Закурко Н.В. /

МП

Приложение №2

к договору управления от «01» ноября 2023г. №Нов.-29/2023

ХАРАКТЕРИСТИКА

многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, п. Старая Малукса, ул. Новоселов, д29

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Ленинградская область, Кировский район, п. Старая Малукса, ул. Новоселов, д.29

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

3. Серия, тип постройки: кирпичный

4. Год постройки: 1976

5. Степень износа по данным государственного технического учета

6. Степень фактического износа 47%

7. Год последнего капитального ремонта:

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет

9. Количество этажей: 3

10. Наличие подвала: 693,42 м²
11. Наличие цокольного этажа: нет

12. Наличие мансарды: нет

13. Наличие мезонина: нет

14. Количество квартир: 27

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
нет

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания):
нет

18. Строительный объем 7524 куб. м
19. Площадь:
а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 1431,31 кв. м
б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1308,39 кв. м
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв. м
г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 816,34 кв. м

20. Количество лестниц 3 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)
122,92 кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров - кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) 693,42 кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

25. Кадастровый номер земельного участка(при его наличии): нет.

Состав общего имущества многоквартирного дома №29 по ул.Новоселов в п.Старая Малукса и характеристика его технического состояния

I. Состав общего имущества

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердачное пространство, подвал с инженерными коммуникациями, оборудование, обслуживающее более одного помещения.
2. Крыша, ограждающая несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения.
3. Земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

II. Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - 3.	В удовлетворительном состоянии.
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 9.	В удовлетворительном состоянии.
Лестницы	Количество лестничных маршей - 15.	В удовлетворительном состоянии.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт <u> 0 </u> шт.	
Коридоры	Количество <u> 0 </u> шт.	
Технические этажи	Площадь межчердачного пространства - 0 м ² .	
Технические подвалы	Площадь – 693,42 м ² . Перечень инженерных коммуникаций: 1. система отопления; 2. ХВС; 3. канализация; 4. электроснаб. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. УУХВ - 1; 2. ВРУ -1; 3. УУТЭ – 1.	В удовлетворительном состоянии. Требуется капремонт. Требуется капремонт. Требуется капремонт. Требуется капремонт. В удовлетворительном состоянии. В удовлетворительном состоянии. В удовлетворительном состоянии.
Кровля	Вид кровли – плоская. Материал кровли – рулонная. Площадь кровли - 693,42 м ²	Кровля требует капитального ремонта.
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования шт. из них: - деревянных - 6 шт.; - металлических - 6 шт.	Необходима замена 6 деревянных дверей. Необходима окраска 6 металлических дверей.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования - 15	Необходима замена 12 деревянных окон на металлопластиковые.

Водосточные желоба/водосточные трубы	Жёлоб – 0 м Количество водосточных труб <u>0</u> шт.	
Светильники в местах общего пользования	Количество - 12 шт.	Требуется замена 12 шт. на энергоэффективные светильники.
Сети теплоснабжения	Диаметр и протяженность газовых чёрных труб в однострунном исчислении: 1. d 100 мм – 30 м; 2. d 50 мм – 150 м; 3. d 32 мм – 120 м; 4. d 25 мм – 15 м; 5. d 20 мм – 30 м; 6. d 15 мм – 460 м.	Газовые чёрные трубы, требующие капитальной замены: 1. d 100 мм – 30 м; 2. d 50 мм – 150 м; 3. d 32 мм – 120 м; 4. d 25 мм – 15 м; 5. d 20 мм – 30 м; 6. d 15 мм – 460 м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек d 80 мм – 2 шт.; - задвижек d 50 мм – 11 шт.; - вентилей d 20 мм – 80 шт.; - вентилей d 15 мм – 50 шт.	Требуют капитальной замены: - задвижки d 80 мм – 2 шт.; - задвижки d 50 мм – 11 шт.; - вентили d 20 мм – 80 шт.; - вентили d 15 мм – 50 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество <u>0</u> шт.	
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество чугунных радиаторов <u>84</u> шт.	Требуют капитальной замены 84 чугунных радиаторов.
Трубопроводы холодной воды	Диаметр и протяженность газовых чёрных труб: 1. d 32 мм – 50 м; 2. d 25 мм – 430 м; 3. d 20 мм – 100 м; 4. d 15 мм – 560 м.	Требуют капитальной замены газовые чёрные трубы: 1. d 32 мм – 50 м; 2. d 25 мм – 430 м; 3. d 20 мм – 100 м; 4. d 15 мм – 560 м.
Задвижки, вентили, краны на системах холодного водоснабжения	Количество: - задвижек d 50 мм – 1 шт.; - вентилей d 32 мм – 10 шт.; - вентилей d 20 мм – 10 шт.; - вентилей d 15 мм – 10 шт.	Требуют капитальной замены: - задвижки d 50 мм – 1 шт.; - вентили d 32 мм – 10 шт.; - вентили d 20 мм – 10 шт.; - вентили d 15 мм – 10 шт.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр и протяженность газовых чёрных труб: 1. d 50 мм – 25 м; 2. d 32 мм – 150 м; 3. d 25 мм – 260 м; 4. d 20 мм – 100 м; 5. d 15 мм – 540 м.	Требуют капитальной замены газовые чёрные трубы: 1. d 50 мм – 25 м; 2. d 32 мм – 150 м; 3. d 25 мм – 260 м; 4. d 20 мм – 100 м; 5. d 15 мм – 540 м.
Задвижки, вентили, краны на системах горячего водоснабжения	Количество: - вентилей d 50 мм – 1 шт.; - вентилей d 25 мм – 66 шт.; - вентилей d 20 мм – 10 шт.; - вентилей d 15 мм – 30 шт.	Требуют капитальной замены: - вентили d 50 мм – 1 шт.; - вентили d 25 мм – 66 шт.; - вентили d 20 мм – 10 шт.; - вентили d 15 мм – 30 шт.
Трубопроводы канализации	Диаметр и протяженность чугунных трубопроводов канализации: 1. d 100 мм – 130 м. Диаметр и протяжённость пластмассовых трубопроводов канализации: 1. d 50 мм – 60 м.	В удовлетворительном состоянии. Требуют капитальной замены пластмассовые трубопроводы канализации: 1. d 50 мм – 60 м.
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	ОПУ холодной воды, используемой на нужды ХВС – 1 шт. ОПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления и ГВС – 1 шт.	Удовлетворительное состояние. Удовлетворительное состояние.

II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка - 2979,00 м ² , в том числе: - застройка – 693,42 м ² ; - асфальт – 626,67 м ² ; - грунт – 0,0127 га; - газон – 0,2226 га.	Необходим капитальный ремонт асфальтового покрытия на территории участка.
Элементы благоустройства	Скамейки - 2 шт.	Необходима замена 2-х скамеек.
Иные строения	1. Стойка для ковров – 1 шт.	Необходима замена.

III. Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг

1. Для предоставления коммунальных услуг отопления – техническое состояние внутридомовых систем отопления позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг отопления надлежащего качества.
2. Для предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения – на начало управления многоквартирным домом установлено отсутствие требуемого давления подачи холодной воды потребителям начиная с 4-го этажа и выше. Для обеспечения качественного предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения всем потребителям в многоквартирном доме требуется ремонт насоса.
3. Другие условия.

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом
№.Нов.-29/2023 от 01.11.2023г.

Границы эксплуатационной ответственности.

1. Внешние:

1.1. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиками теплоэнергии, электроэнергии, питьевой воды на водоснабжение и водоотведение и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса – место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

1.2. Границей эксплуатационной ответственности между поставщиком газа и Управляющей организацией (**Внешняя граница сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2. Внутренние:

Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (**Внутренняя граница инженерных сетей, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома**) является:

2.1 по центральному отоплению – вентиль на подводке трубопровода отопления к квартирному радиатору и (или) полотенцесушителю. При отсутствии вентиля – резьбовое соединение в радиаторной пробке и (или) полотенцесушителе. Стояк теплоснабжения и ответвления от стояка до первой запорной арматуры, расположенной на ответвлении, обслуживает Управляющая организация. Первую запорную арматуру на ответвлении стояка и всю последующую разводку системы теплоснабжения с оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.

2.2 по холодному и горячему водоснабжению – вентиль на отводе трубопровода от стояка. При отсутствии вентиля – сварочный шов на отводе трубопровода от стояка. Стояк водоснабжения до первой запорной арматуры обслуживает Управляющая организация. Первую запорную арматуру и всю последующую водопроводную разводку с сантехническим оборудованием внутри квартиры обслуживает Собственник помещения.

2.3 по водоотведению – раструб фасонного изделия (тройник, крестовина, отвод) на стояке трубопровода водоотведения. Резиновая манжета и отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри жилого или нежилого помещения обслуживает Собственник помещений. Чугунную крестовину канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация.

2.4 по электроснабжению – место присоединения отходящего провода квартирной электропроводки к пробке индивидуального прибора учета электроэнергии, автоматическому выключателю, УЗО.

Счетчик электрической энергии, дифференциальный автоматический выключатель, расположенные в этажном шкафу УЭРМ, отходящие от этажного шкафа электросети и всё электрооборудование внутри квартиры, обслуживает Собственник квартиры.

Стояковую разводку, шкаф УЭРМ, питающий кабель до вводного выключателя нагрузки и вводной выключатель нагрузки в этажном шкафу обслуживает Управляющая организация.

2.5. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и собственником помещения (Внутренняя граница строительных конструкций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома) является внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

СОБСТВЕННИКИ
многоквартирного жилого дома

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «ПО ЖКХ МГА»

Генеральный директор

Н.В.Закурко



Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом
№Нов.-29/2023 от 01.11.2023г.

Перечень

работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения.

I. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом

- управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, государственно-эпидемиологических правил и нормативов;
- содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;
- обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания, устранение аварийных ситуаций;
- информирование Собственников о состоянии и изменении качества коммунальных услуг и режима их предоставления, об изменении размера платы за коммунальные услуги;
- начисление и сбор платежей за оказанные услуги, выставление и доставка платёжных документов;
- уведомление о невозможности выполнения работ или предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором;
- осуществление обработки персональных данных;
- ведение и хранение технической документации на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерской, статистической, хозяйственно-финансовой документации;
- рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственников, ведение их учёта, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков.

II. Перечень предоставляемых коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление (теплоснабжение).

III. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
1	Влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей	Через день

2	Влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3	Влажная уборка лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	1 раз в неделю в теплый период (с апреля по октябрь), 1 раз в месяц в холодный период
4	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
5	Обметание пыли с потолка	1 раз в год
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
7	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в квартал
8	Мытье окон в МОП	1 раз в год в теплый период
9	Дератизация/дезинсекция	1 раз в мес./по мере необходимости
Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года		
10	Подметания свежеснегавшего снега толщиной слоя до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
11	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 ч. во время снегопада
12	Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
13	Очистка территорий от наледи и льда	По мере необходимости
14	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в неделю в дни без снегопада
15	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
16	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
17	Сдвигание свежеснегавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки

Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года		
18	Подметания территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в неделю
19	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в сутки
20	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
25	Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	1 раз за период
26	Уборка газонов	2 раз в неделю
27	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений	2 раз в год
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со	2 раз в год

	столбчатыми или свайными деревянными фундаментами	
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раз в год
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	По графику
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	1 раз в 2 недели по графику
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	1 раз в квартал
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
	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	2 раза в год
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по мере выявления
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год
	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	2 раза в год
	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	2 раза в год
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере выявления
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
	проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раз в год
	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных 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	2 раза в год
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год
	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	в зимний период
	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год
	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	в зимний период
	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год

	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год
	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	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	По мере необходимости
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
	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	2 раза в год
	проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - 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.	1 раз в год
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
	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	2 раза в год
	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	По мере выявления

Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в 3 месяца
	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;	По мере необходимости
	контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;	1 раз в месяц
	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	1 раз в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере выявления
13	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:	
	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	По мере необходимости
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	постоянно
	гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;	При подготовке к отопительному сезону
	работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;	После отопительного сезона
	проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости
14	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
	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);	2 раза в год
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	Постоянно
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	По мере необходимости
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	По мере выявления
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	По мере необходимости
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	1 раз в год
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	По мере необходимости

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением таким домом документов.

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом).		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.		
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра.		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.			
6.	Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. ¹		
7.	Заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).		
9.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета (при наличии приборов учета).		
10.	Документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном)		

	приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний.		
11.	Выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.		
12.	Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме); Договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.		
13.	Оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме		
14.	Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду		
15.	Технический паспорт на лифт (при наличии в доме лифта).		
16.	Технический отчет о проведении электроизмерений общедомовой системы электроснабжения.		
17.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.		

Примечание: необходимо указание на форму документа: оригинал, нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.



Собственники

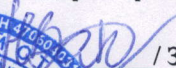
ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Система дымоудаления и вентиляции	
Неполадки в работе	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Дымоходы	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2

	часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	5 часов
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Подписи и печати Сторон:

Генеральный директор:

 / Закурко Н.В./



МП

Указанные сроки имеют оптимальный характер. Возможны изменения в сторону уменьшения

