

**Договор № 25**  
**управления многоквартирным домом**

г. Коммунар

« 01 » 06 2016 г.

**Комитет по управлению имуществом муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области (КУИ МО город Коммунар),** в лице Председателя Поповича Виктора Викторовича, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом муниципального образования город Коммунар № 69 от 26.10.2011 г. и Председатель Совета дома, Богданова Антонина Викторовна (14.07.1958г.р., паспорт: 4103 № 292742 выдан Коммунарским ОМ Гатчинского района Ленинградской области), действующий на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания собственников МКД № 1 от 19.05.2016г. - Приложение № 1 к настоящему договору), от имени всех собственников помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и

**Муниципальное предприятие муниципального образования город Коммунар «Жилищно-коммунальная служба» (МП МО город Коммунар «ЖКС»),** в лице генерального директора Панкратова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. Собственники жилых/нежилых помещений поручают, а Управляющая организация берет на себя обязательства по выполнению работ (оказанию услуг) за плату в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар ул. **Садовая, д. 12** (далее по тексту – многоквартирный дом).

1.2. Управление многоквартирным домом включает в себя перечень работ/услуг, указанный в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников помещений в период срока действия договора, установленного п. 6.1 настоящего договора с учетом положений п. 2.2.1. настоящего договора.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Техническая характеристика многоквартирного дома представлена в технической документации данного дома, которая на момент заключения настоящего договора находится в Управляющей организации.

1.5. Управляющая организация выполняет работы (оказывает услуги) по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечням, согласно Приложениям № 4 и № 5 к настоящему договору. Изменения в указанные перечни вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения.

1.6. Управляющая организация может организовывать работы по капитальному ремонту дома на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом положений действующего законодательства РФ.

1.7. Управляющая организация способствует реализации решений, принятых на общем собрании Собственников многоквартирного дома относительно использования общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников.

1.8. Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам использования общего имущества в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников.

1.9. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

1.10. Управляющая организация предоставляет коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) Собственникам помещений в многоквартирном доме в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

1.11. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491.

## **2. Обязанности Сторон**

### **2.1. Собственники обязаны:**

2.1.1. Использовать жилые/нежилые помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением, с учетом ограничений использования, установленных Жилищным Кодексом РФ.

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями, общим имуществом в многоквартирном доме и коммунальными услугами в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Соблюдать требования надзорных органов, а так же требования нормативных документов: «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», «Правил благоустройства содержания и обеспечения санитарного состояния территории муниципального образования город Коммунар», и иных нормативно правовых актов, определяющих требования к пользованию жилыми/нежилыми помещениями в жилом здании.

2.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.5. Содержать и поддерживать жилое/нежилое помещение и санитарно-техническое и газоиспользующее оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий и капитальный ремонт внутри помещения. За свой счет производить периодические проверки технического состояния газоиспользующего оборудования (газовые плиты и пр.).

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

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

2.1.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, иных лиц Собственников.

2.1.9. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения (доли в общем имуществе) в многоквартирном доме соразмерно площади жилого/нежилого помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение.

2.1.10. В случаях неиспользования жилых/нежилых помещений и до вселения в принадлежащие Собственнику жилые/нежилые помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых/нежилых помещений.

2.1.11. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

2.1.12. Допускать в занимаемые жилые/нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, в случае ликвидации аварий - в любое время.

2.1.13. Производить установку или замену радиаторов отопления в своих жилых/нежилых помещениях в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" и при получении согласования у Управляющей организации.

При установке или замене радиаторов отопления сторонними юридическими или физическими лицами собственники/наниматели жилых/нежилых помещений обязаны предоставлять в Управляющую организацию: договор, включающий гарантийные обязательства, заключенный в соответствии с действующим законодательством РФ, техническую документацию на радиатор отопления и акт выполненных работ. При несоблюдении данного порядка установки или замены радиаторов отопления ответственность за последствия аварийных ситуаций, включая и возмещение ущерба жилым/нежилым помещениям и имуществу, расположенных ниже квартир, возлагается на собственника/нанимателя жилого/нежилого помещения.

2.1.15. При наличии технической возможности, за свой счет, производить установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг, в порядке, установленном Управляющей организацией.

2.1.16. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

2.1.17. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на жилое/нежилое помещение.

2.1.18. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

2.1.19. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 8 (812) 460-02-15).

2.1.20. Ознакомить всех совместно проживающих с ним (собственником) граждан с условиями настоящего Договора.

2.1.21. Собственники нежилых помещений обязаны производить уборку мусора, очищать от снега и наледи крыльца и козырьки занимаемых помещений.

2.1.22. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным Кодексом РФ.

2.1.23. Согласовывать, в срок с 15 до 20 числа месяца следующего за отчетным, акты выполненных работ по текущему ремонту за предыдущий месяц. В случае уклонения от согласования собственниками акта выполненных работ по текущему ремонту в установленный срок, такой акт считается принятым и согласованным с указанными в нем данными.

2.1.24. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и наделить полномочиями лиц (лицо), которые (ое) будут представлять интересы Собственников в отношениях с Управляющей организацией, а именно:

- подписывать договор управления и изменения к договору управления;
- контролировать исполнение условий договора;
- подписывать планы работ;
- утверждать сметы расходов по дому;
- подписывать акты выполненных работ и другие документы;
- принимать и согласовывать отчеты Управляющей организации о выполнении своих обязанностей по настоящему договору за отчетный период;

2.1.25. Проводить ежегодные и внеочередные собрания собственников помещений в многоквартирном доме, руководствуясь Жилищным Кодексом РФ, в соответствии с Порядком принятия решения (Приложение № 9)

2.1.26. А так же совершать иные действия в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным Кодексом РФ.

## **2.2. Управляющая организация обязана:**

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней со дня его подписания.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда в соответствии с Приложениями №3, №4, № 5 к настоящему договору. Состав общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Все работы, связанные с ремонтом, обслуживанием и содержанием имущества каждого Собственника выполняются Управляющей организацией за отдельную плату.

2.2.3. Обеспечивать организацию работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с законодательством РФ и Ленинградской области.

2.2.4. Способствовать реализации решений Собственников, принятых на общем собрании относительно использования общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников.

2.2.5. В соответствии с действующими нормативно – правовыми актами обеспечить Собственникам помещений подачу коммунальных услуг: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) и электроснабжения. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. В целях обеспечения экономии энергоресурсов обеспечить наладку режима потребления и учет отпускаемых ресурсов.

2.2.6. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение 5 дней с даты их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение 5 дней устранить их.

2.2.7. Принимать все меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть выполнены в кратчайшие сроки.

2.2.8. Осуществлять контроль за качеством текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

Соответствующие отношения Управляющей организации, Заказчика и 3-х лиц в многоквартирном доме регулируются отдельными договорами.

2.2.9. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту мест общего пользования в многоквартирном доме.

2.2.10. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, в том числе внутридомовые инженерные системы, к эксплуатации в зимних условиях.

Границы эксплуатационной ответственности устанавливаются:

-для систем горячего, холодного водоснабжения, газоснабжения - на муфте отсекающего вентиля со стороны Собственника, установленного в жилом/нежилом помещении Собственников на врезке в общедомовые системы;

-для систем водоотведения – на раструбе тройника со стороны Собственников, установленного в жилом/нежилом помещении Собственников на врезке в общедомовые системы;

-для систем центрального отопления – на месте врезки отопительных приборов, установленных в жилом/нежилом помещении Собственников;

-для систем электроснабжения на присоединительных клеммах квартирных автоматических выключателей со стороны Пользователей.

2.2.11. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 4 часов с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

А так же доводить до собственников помещений иную информацию, возникающую в процессе исполнения настоящего договора путем размещения такой информации на сайте управляющей организации, размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам в соответствии с Порядком уведомления (Приложение № 10).

2.2.12. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору. Форма такого акта приведена в Приложении № 6 к настоящему договору.

2.2.13. Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления Собственника помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в установленный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.14. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.2.15. Информировать Собственников помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общедомовым имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых Собственником помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками помещений за предоставляемые ему услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

### **3. Права сторон**

#### **3.1. Собственники помещений имеют право:**

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, в пределах собранных средств, установленного настоящим

договором качества, безопасных для Собственника помещений, не причиняющих вреда его имуществу.

3.1.2. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

### **3.2. Собственники помещений не вправе:**

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством.

3.2.6. Производить установку или замену радиаторов отопления в своих жилых/нежилых помещениях без согласования с Управляющей организацией.

### **3.3. Управляющая организация имеет право:**

3.3.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.3.2. Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖК, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.3.3. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.3.4. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией

3.3.5. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей

по настоящему договору.

3.3.6. Требовать от Собственников помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.3.7. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника помещений

3.3.8. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работников Управляющей организации, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах газо-, тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.3.9. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.3.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

## **4. Цена и оплата по договору**

### **4.1. Порядок определения цены договора**

4.1.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации размера платы). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

Порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору приведен в приложении № 7 к настоящему договору.

4.1.2. Плата за содержание и ремонт, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.3. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

4.1.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.6. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация по настоящему договору.

Порядок ведения расчетов за коммунальные услуги Пользователей установлен в п.4.2 и 4.3 настоящего договора.

### **4.2. Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры.**

4.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение.

4.2.2. Размер платы за коммунальные услуги (включая плату за общедомовые нужды) определяется в соответствии с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и другими нормативно - правовыми актами, действующими в период действия договора.

4.2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за коммунальную услугу электроснабжение (за исключением платы за коммунальную услугу, потребляемую при использовании общего имущества в многоквартирном доме) непосредственно Ресурсоснабжающей организации.

4.2.4. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, утвержденным Приказом комитета по тарифам и ценовой политике (ЛенРТК).

Изменения тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора вносятся путем опубликования в официальном издании муниципального образования город Коммунар «Комминфо», а так же на официальном сайте управляющей организации.

#### **4.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и платы за коммунальные услуги.**

4.3.1. Срок внесения платы определяется следующим образом:

- ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц, в соответствии единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим;

- ежемесячно до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц.

Квитанция для физических лиц; счет, акт выполненных работ для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг и (или) выполнения работ.

4.3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

#### **4.4. Порядок изменения платы за содержание и ремонт общедомового имущества и платы за коммунальные услуги.**

4.4.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение, содержание и ремонт общедомового имущества. При временном отсутствии Собственника жилых/нежилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.4.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

#### **4.5. Порядок оплаты иных услуг (работ) Управляющей организации .**

4.5.1. Собственники помещений возмещают Управляющей организации понесенные ее расходы на изготовление технической и иной документации по многоквартирному дому. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на Собственников помещений, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого собственника на общее имущество в



многоквартирном доме. Оплата Собственниками помещений расходов производится на основании выставляемых Управляющей организацией Собственнику помещений соответствующих квитанций.

4.5.2. Все работы, связанные с ремонтом, обслуживанием и содержанием имущества каждого Собственника выполняются Управляющей организацией за отдельную плату в соответствии с приложением № 8 к договору.

## **5. Ответственность сторон**

### **5.1. Ответственность Управляющей организации:**

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников жилых/нежилых помещений, в том числе несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.2. Если Управляющая организация не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения в месячный срок за свой счет.

### **5.2. Ответственность Собственников:**

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника/ов ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением Собственником/ами обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в многоквартирном доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственники жилых/нежилых помещений, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, нанимателями, членами их семей).

### **5.3. Условия освобождения от ответственности**

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

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

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

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

## **6. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору**

6.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и вступает в силу с « 01 » июня 2016 г. и действует до « 01 » июня 2021 г.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

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

## 7. Расторжение договора.

7.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

7.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора

## 8. Прочие условия

8.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.

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

8.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

8.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

8.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

8.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя КУИ МО город Коммунар (уполномоченного собственниками), второй – в Управляющей организации.

8.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

8.8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Протокол № 1 от 19.05.2016 г. общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и сроки их проведения.

Приложение № 5 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 6 - Акт обследования объектов.

Приложение № 7 - О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору.

Приложение № 8 - Перечень стоимости платных услуг.

Приложение № 9 – Порядок принятия решения.

Приложение № 10 - Порядок уведомления

#### 9. Адреса и реквизиты сторон:

##### Управляющая организация:

Муниципальное предприятие муниципального образования город Коммунар «Жилищно-коммунальная служба»,  
Юридический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Гатчинская д. 12,  
тел. 460-20-97; факс 460-20-97  
ИНН4705062476, КПП 470501001,  
ОГРН 1134705003102, БИК 044030653  
ОКПО 50937284  
к/сч 30101810500000000653  
р/сч 40702810055400000712 в Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк» г. СПб.

##### Собственники:

Комитет по управлению имуществом муниципального образования город Коммунар Гатчинского муниципального района Ленинградской области  
Юридический адрес: 188320, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Коммунар, ул. Садовая, д. 3;  
тел. 460-00-98; факс 460-00-98,  
ИНН 4719012595, КПП 471501001,  
ОГРН 1024702087915, БИК 044106001,  
ОКТМО 41618105  
р/с 40204810100000002516 в ГРКЦ ГУ Банка России по Санкт-Петербургу

#### Подписи сторон:

Генеральный директор  
МП МО город Коммунар «ЖКС»

С.В.Панкратов  
« 2016 г.



Председатель  
КУИ МО город Коммунар

В.В.Попович  
« 2016 г.



Председатель Совета дома

А.В. Богданова  
« 2016 г.

« 2016 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома  
 по адресу: г. Коммунар, ул. Садовая д. 12**

№ п/п	Наименование объекта	Ед. изм.	Объём	Примечание
1	Лестничные клетки	шт/м <sup>2</sup>	5 /945	
2	Лестницы (металлические по фасаду)	шт.	-	
3	Лифты	шт	5	
4	Лифтовые и иные шахты	шт	5	
5	Коридоры	м <sup>2</sup>	-	
6	Технические этажи	м <sup>2</sup>	-	
7	Чердаки	м <sup>2</sup>	1045	
8	Подвалы	м <sup>2</sup>	1045	
9	Крыши	м <sup>2</sup>	1370	рулонная
10	Ограждающие несущие конструкции данного дома	м <sup>2</sup>	-	
11	Ограждающие ненесущие конструкции данного дома	м <sup>2</sup>	6999,8	
12	ВРУ	шт.	1	
13	Внутренние инженерные сети: ХВС ГВС ЦО К ЭС ВДГО	м. п.	605 1250 3006 605 2120 540	
14	Земельный участок, в том числе: - основное строение; - твёрдое покрытие; - газон; - грунт	м <sup>2</sup>	3200 1370 85 1745	
15	Коллективные (общедомовые) приборы учета: ХВС теплоэнергии электроэнергии	шт. шт. шт.	1 1 1	

**Подписи сторон:**

Генеральный директор  
 МУП МО город Коммунар «ЖКС»

В. Панкратов  
 2016 г.

Председатель  
 КУИ МО город Коммунар

В.В. Попович  
 2016 г.

Председатель Совета дома

А.В. Богданова

« 01 » 06 2016 г.



Приложение № 3 к договору  
№ 25 от « 01 » 06 2016 г.

**Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом  
по адресу г. Коммунар ул. Садовая, д. 12.**

№п/п	ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (УСЛУГ)
1	Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и пользования жилыми/нежилыми помещениями Собственниками многоквартирного дома.
2	Надлежащее содержание общего имущества Собственника в многоквартирном доме.
3	Проведение текущего и организация капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.
4	Предоставление коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) в жилые/нежилые помещения Собственников в многоквартирном доме в порядке, установленном настоящим договором.
5	Обеспечение реализации решений Собственников, принятых относительно использования общего имущества в многоквартирном доме.

**Подписи сторон:**

Генеральный директор  
МП МП «Город Коммунар «ЖКС»



С.В.Панкратов  
\_\_\_\_\_ 2016 г.

Председатель  
КУИ МО город Коммунар



В.В.Попович  
« 01 » 06 2016 г.

Председатель Совета дома

\_\_\_\_\_ А.В. Богданова  
« 01 » 06 2016 г.

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и сроки их проведения**

Вид работы (услуги)	Описание содержания каждой работы (услуги). Оптимальная периодичность выполнения работы (услуги).	Периодичность	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1.Содержание помещений общего пользования	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в мес.	2,37
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	12 раз в мес.	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	8 раз в мес.	
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	
	Мытье кабин лифта	3 раза в неделю	
	Мытье окон	1 раз в год	
2.Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД	<u>Зимний период</u>		1,30
	Подметание свежеснеженного снега	1 раз в сутки в дни снегопада	
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в двое суток во время гололеда	
	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда	
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	
	<u>Летний период</u>		
	Подметание территории	1 раз в сутки	
	Уборка газонов	1 раз в неделю	
Выкашивание газонов	2 раза в год		
3.Благоустройство	Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Спиливание деревьев, обрезка кустарников	Без периодичности, с обеспечением безопасности	0,98
4.Вывоз и размещение ТБО и крупногабаритного мусора		ТБО-5 раз в неделю; КГМ- по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю.	3,01
5.Содержание и обслуживание мусоропроводов		5 раз в неделю	2,30
6.Дератизация подвальных помещений		1 раз в мес.	0,12

Дезинсекция		по заявкам населения	
7. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования	Технический осмотр - 2 раза в год в весенний и осенний период. Промывка, испытание трубопроводов систем ЦО, проверка на прогрев - 1 раз в год. Ликвидация воздушных пробок, ремонт/ замена запорной арматуры в т.ч. задвижек, а также частичная замена/ремонт внутридомовых инженерных систем ЦО, водоснабжения, водоотведения- по мере необходимости.Профилактический осмотр состояния состояния инженерного оборудования;устранение течи на трубопроводах и находящихся на нем оборудовании. Очистка запорной и регулирующей арматуры от солевых и ржавых наслоений, смазка штоков, замена кран-букс,сливных кранов,прокладок на фланцевых соединениях, уплотнение сгонов ,набив сальников, ревизия регулирующих и отключающих кранов (по результатам осмотров). Крепление трубопроводов (при необходимости)		2,86
8.Обслуживание внутридомовых сетей электроснабжения	<u>Подъезды щит этажный</u>	(в соответствии с графиком ППР)	1,2
	Осмотр, проверка, протяжка электросоединений на фазных и нулевых шлейфах, пакетных и автоматических выключателях, съемных колодках. Очистка от пыли и грязи электросчетчиков, смазка контактов антикоррозийным составом		
	<u>Лестничные марши</u>		
	Осмотр светильников, замена ламп в светильниках. Крепление при необходимости, светильников, выключателей	1 раз в месяц	
	<u>Подвальные помещения</u>		
	Осмотр, проверка, протяжка электросоединений в магистральных распределительных коробах.	1 раз в 6 месяцев (в соответствии с графиком ППР)	
	Осмотр, проверка, протяжка электросоединений в распределительных коробах, ЩО.	1 раз в 6 месяцев (в соответствии с графиком ППР)	
Осмотр светильников, замена ламп в светильниках. Крепление при необходимости светильников, выключателей	1 раз в 6 месяцев (в соответствии с графиком ППР)		
9. Обслуживание вентканалов	Периодическая проверка технического состояния негазифицированного вентиляционного канала	1 раз в год	0,07
	Периодическая проверка технического состояния газифицированного вентиляционного канала	3 раза в год	
	Внеплановые работы с оформлением акта выполненных работ	по заявкам населения	
10.Обслуживание отдельных строительных элементов	Плановые осмотры с представлением сведений по установленным формам	Весна Осень	0,11
	Внеочередные частичные осмотры	по заявлениям	
11. Аварийно-диспетчерское обслуживание		круглосуточно	1,6
12.Обслуживание и содержание счетчиков ТЭ		постоянно	0,11

13.Обслуживание и содержание счетчиков ХВС		постоянно	0,09
14.Обслуживание внутридомовых газовых сетей	Проверка герметичности ВДГО в МОП	1 раз в 3 года по графику	0,30
	Проверка на плотность фланцевых,резбовых соединений и сварных стыков на газопроводе		
15. Услуги по управлению (организация и проведение собраний собственников МКД,подготовка перечней и стоимости работ и услуг ,заключение договоров,планирование,организация и материально-техническое обеспечение работ,проведение весенних и осенних осмотров с составлением дефектных ведомостей,работа с обращениями граждан, подготовка предложений о проведении капитального ремонта, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по МКД)			1,62
16. Услуги по начислению и сбору жилищно-коммунальных платежей (начисление платы за содержание и обслуживание жилого помещения и коммунальные услуги, изготовление и доставка квитанций,прием платежей, учет задолженности, работа с должниками, сверка расчетов по плате за содержание и обслуживание жилых помещений)			0,58
Услуги по первичному приёму документов для регистрации граждан (оформление документов на регистрацию граждан по месту жительства и снятие граждан с регистрационного учета, ведение архивной картотеки паспортного учета, формирование электронной базы данных по зарегистрированным гражданам в жилом фонде, формирование отчетов о перерегистрации граждан для РКЦ, выдача справок населению)			
17. План по текущему ремонту жилья составляется по каждому дому отдельно и выполняется в соответствии с имеющимися средствами. Перечень необходимых работ по текущему ремонту собственники помещений утверждают сами на общем собрании. После проведения весеннего осмотра,подготовка дома к отопительному сезону.			3,80
18. Содержание лифтового оборудования	Техобслуживание лифтов,обслуживание ОДС, страхование	постоянно	2,36
<b>ИТОГО</b>			<b>24,78</b>

**Подписи сторон:**

Генеральный директор  
МП «МС»-город Коммунар «ЖКС»  
С.В.Панкратов  
« \_\_\_\_\_ » 2016 г.



Председатель  
КУИ МО город Коммунар  
В.В.Попович  
« \_\_\_\_\_ » 2016 г.



Председатель Совета дома

« \_\_\_\_\_ » А.В. Богданова  
« \_\_\_\_\_ » 2016 г.



**Перечень работ  
по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного)  
ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и  
предельные сроки устранения неисправностей**

<b>Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования</b>	<b>Предельный срок выполнения ремонта</b>
<b>Кровля:</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<b>Стены:</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сутки(с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах	1 сутки
<b>Оконные и дверные заполнения:</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>Внутренняя и наружная отделка:</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушения.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а так же лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы:</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>Санитарно-техническое и газовое оборудование:</b>	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газового оборудования).	немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<b>Электрооборудование:</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования.	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно - распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей,	3 часа

автоматических выключателей, рубильников	
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

**Подписи сторон:**

Генеральный директор  
МП МО город Коммунар «ЖКС»



В. Панкратов  
2016 г.

Председатель  
КУИ МО город Коммунар



В.В. Попович  
2016 г.

Председатель Совета дома

А.В. Богданова  
« 01 » 2016 г.

**А К Т**  
**обследования объектов**

г. Коммунар

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О.)

и Собственник(и) жилого(ых), нежилого(ых) помещения(й) многоквартирного дома,  
проживающих

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., номер(а) квартиры(р), иные сведения)

удостоверили факт \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_  
часов в результате \_\_\_\_\_  
(причина перебоя)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(указываются другие нарушения по конкретным объектам и перечень повреждения имущества)

**Подписи сторон:**

Генеральный директор  
МП МО город Коммунар «ЖКС»

Председатель  
КУИ МО город Коммунар



С.В. Панкратов  
2016 г.



В.В. Попович  
« 01 » 06 2016 г.

Председатель Совета дома

Богданова А.В. Богданова  
« 01 » 06 2016 г.

## О порядке определения размеров платы и осуществления расчетов по договору

1. На момент заключения договора оплата за оказанные услуги производится на основании тарифов, утвержденных Решениям Совета депутатов МО город Коммунар от 27.01.2016 № 4 « Об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, услуги по управлению многоквартирным домом в жилищном фонде МО город Коммунар».

Данный порядок определения размеров платы и осуществления расчетов по договору сохраняется до принятия Решения об изменении платы за содержание и ремонт жилья собственниками на общем собрании собственников жилья дома № 12 по ул. Садовая.

2. С 01.02.2016г. по 31.12.2016г. перечень работ по ремонту общего имущества, выполняемых Управляющей организацией определен нижеследующим:

2.1 Устанавливается Перечень работ, относящихся к текущему ремонту, и периодичность их проведения: в соответствии с приложением №3 к Положению «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», утвержденному Решением Собрания представителей МО город Коммунар от 22.03.2005г. №19 (в ред. От 30.05.2005г. №26).

2.2. Перечень работ по капитальному ремонту устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. В соответствии с перечнями и объемами работ, услуг, определенных п.1.4 и п.1.5 настоящего договора и п.2.1 и п. 2.2.настоящего приложения цена договора составляет 232357,10 руб. в месяц, в том числе:

-стоимость работ, услуг по содержанию жилья и управлению МКД – 196725,26 руб. (с учетом НДС);

-стоимость работ по текущему ремонту – 35631,84 руб. (с учетом НДС);

Стоимость работ по капитальному ремонту определяется действующим законодательством РФ и законами Ленинградской области.

2.4. Цена оплаты за содержание и текущий ремонт, кв. м жилого (нежилого) помещения при ежемесячном внесении платы составляет – 24,78 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади.

2.5. Расчеты за коммунальные услуги, предоставляемые в жилое (нежилое) помещение Собственника в многоквартирном доме, осуществляются по тарифам, установленным действующим законодательством.

2.6. На период расчетов за услуги, определенный п.1 настоящего приложения, Управляющая организация использует следующие платежные документы:

- для собственников жилых (нежилых) помещений и нанимателей жилых (нежилых) помещений – бланки счетов - квитанций на оплату услуг;

- для наймодателей жилых (нежилых) помещений, владельцев жилых помещений – счета на оплату услуг, работ.

- для целей выставления пеней – счета на оплату пеней.

3. Об изменении п.2 настоящего приложения собственники жилых помещений оповещаются путем опубликования Решений Совета депутатов МО город Коммунар в местной печати и на официальном сайте предприятия.

### Подписи сторон:

Генеральный директор  
МП МО город Коммунар «ЖКС»  
С.В.Панкратов  
« 01 » 06 2016 г.

Председатель  
КУИ МО город Коммунар  
В.В.Попович  
« 01 » 06 2016 г.

Председатель Совета дома  
А.В. Богданова  
« 01 » 06 2016 г.

Перечень стоимости платных услуг

№ п/п	Наименование работ (без стоимости материалов)	Ед-ца измерен.	Сметная стоимость (руб.)
<b>Сантехнические работы</b>			
1	Смена смывного бачка	шт.	499
2	Смена унитаза	шт.	1680
3	Смена манжета резинового к унитазу	шт.	363
4	Смена унитаза «Компакт»	шт.	1962
5	Разборка трубопроводов из ВГП труб: на резьбе диаметром до 32мм	шт.	168
6	Смена ванны чугунной	шт.	2865
7	Смена ванны стальной	шт.	2603
8	Смена выпусков к умывальникам и мойкам	шт.	196
9	Смена мойки	шт.	1548
10	Смена умывальника	шт.	1003
11	Смена раковины	шт.	931
12	Смена сифона чугунного	шт.	460
13	Смена гибкой подводки	шт.	238
14	Смена смесителя без душевой сетки	шт.	944
15	Смена смесителя с душевой сеткой	шт.	1277
16	Смена полотенцесушителя	шт.	694
17	Перегруппировка батареи чугунной (1 секция)	шт.	1423
18	Смена чугунной 7-ми секционной батареи	шт.	1467
19	Смена чугунной 4-х секционной батареи	шт.	1082
20	Смена стальной плоской батареи	шт.	974
21	Замена фильтра в грязевике	шт.	70
22	Смена прибора учета (счетчика)	шт.	151
23	Прочистка внутренней канализации	м.п.	153
24	Смена чугунной канализационной трубы диаметром 50 мм (L=2 м.п.)	м.п.	2392
25	Смена отдельного участка трубопровода из стальных труб диаметром 15мм (водоснабжение)	м.п.	369
26	Смена отдельного участка трубопровода диаметром 20 мм (отопление)	м.п.	394
27	Замена внутренних трубопроводов из стальных труб на многослойные металл-полимерные трубы диаметром 15 мм	м.п.	1020
28	Замена трубопроводов отопления из стальных труб на металл-полимерные трубопроводы при стояковой системе отопления диаметром 15 мм	м.п.	794
29	Разборка бетона при сантехнических работах	м <sup>3</sup>	6335
30	Смена смывных труб с резиновыми манжетами	шт.	484
31	Демонтаж умывальника или раковины	шт.	235
32	Смена крана водоразборного или туалетного	шт.	172
33	Смена пробко-спускных кранов	шт.	196
34	Смена кранов двойной регулировки	шт.	440
35	Смена воздушных кранов радиатора	шт.	77
36	Смена шарового крана смывного бачка	шт.	428

37	Замена полотенцесушителя из ВГП труб на латунный хромированный	шт.	1637
38	Установка прибора учета (счетчика)	шт.	906
39	Смена сгонов у трубопроводов диаметром до 20 мм	шт.	142
40	Смена сгонов у трубопроводов диаметром до 32 мм	шт.	309
41	Смена сгонов у трубопроводов диаметром до 50 мм	шт.	522
42	Смена арматуры: вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 20 мм	шт.	389
43	Смена арматуры: вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 32 мм	шт.	505
44	Смена арматуры: вентилей и клапанов обратных муфтовых диаметром до 50 мм	шт.	632
45	Установка грязевиков наружным диаметром патрубков до 45 мм	шт.	233
46	Смена прокладок кранов, смесителей (шт.)	час	85
47	Смена арматуры смывного бачка (шт.)	час	170
48	Смена пластмассовой обвязки смывных труб под ванной (шт.)	час	170
49	Смена пластмассового сифона под ванной (шт.)	час	170
50	Смена трубы ПВХ до 50 мм (канализация) (1 м.п.)	час	170
51	Смена тройников ПВХ (шт.)	час	170
52	Смена пластмассового сифона умывальников и моек (шт.)	час	170
53	Отключение стояков ХВС при замене и ремонте сантехнического оборудования	час	172,33
54	Отключение стояков ГВС при замене и ремонте сантехнического оборудования	час	343,75
55	Вызов мастера по определению объемов ремонтных работ	час	170
<b>Электромонтажные работы</b>			
1	Смена блок-выключателя	шт.	382
2	Смена выключателя	шт.	91
3	Смена пакетного выключателя	шт.	337
4	Смена розетки	шт.	91
5	Смена светильников с лампами накаливания	шт.	358
6	Смена светильника с люминесцентными лампами	шт.	673
7	Смена ламп накаливания	шт.	21
8	Смена ламп люминесцентных	шт.	46
9	Установка светильника с лампами накаливания, потолочного или настенного	шт.	732
10	Смена патрона	шт.	133
11	Установка люстры с количеством ламп до 5	шт.	1063
12	Смена электросчетчика	шт.	358
13	Смена автомата	шт.	337
14	Смена кабеля	м.п.	163
15	Смена комфорки на электроплите	шт.	1322
16	Пробивка и заделка борозды для прокладки кабеля	м.п.	184
17	Установка щитка осветительного	шт.	1589
18	Смена звонка электрического с кнопкой	шт.	458
19	Установка электросчетчика (нового)	шт.	151
20	Установка автомата (нового)	шт.	337

21	Сверление отверстий в железобетонных конструкциях	шт.	113
22	Прокладка кабеля.	м.п.	137
23	Вызов мастера по определению объемов ремонтных работ	час	170
<b>Строительно-монтажные работы</b>			
1	Смена дверных приборов: петли	шт.	355
2	Смена дверных приборов: шпингалеты	шт.	540
3	Смена дверных приборов: ручки-скобы	шт.	117
4	Смена дверных приборов: ручки-кнопки	шт.	52
5	Смена дверных приборов: замка врезного	шт.	604
6	Смена дверных приборов: замка накладного	шт.	453
7	Смена оконных приборов: петли	шт.	355
8	Смена оконных приборов: ручки	шт.	91
9	Смена оконных приборов: фрамужные приборы	шт.	379
10	Смена оконных приборов: петли форточные	шт.	157
11	Смена оконных приборов: завертки форточные	шт.	111
12	Ремонт форточек	шт.	380
13	Устройство форточек: остекленных спаренных	шт.	1912
14	Устройство форточек: остекленных створных	шт.	1713
15	Укрепление оконных и дверных коробок с конопаткой	шт.	424
16	Укрепление оконных и дверных коробок без конопатки	шт.	67
17	Ремонт дверных коробок в каменных стенах без снятия полотна	шт.	2104
18	Ремонт дверных коробок в каменных стенах со снятием полотна	шт.	2883
19	Ремонт дверных коробок в деревянных стенах без снятия полотна	шт.	1473
20	Ремонт дверных полотен со сменой брусьев обвязки	шт.	1430
21	Снятие дверного полотна	м <sup>2</sup>	145
22	Разборка покрытий из ДСП	м <sup>2</sup>	59
23	Разборка плинтусов деревянных и из пластмассовых материалов	м.п.	21
24	Устройство плинтусов ПВХ	м.п.	46
25	Устройство покрытия полов из линолеума на клею «Бустилат»	м <sup>2</sup>	184
26	Устройство покрытия полов из линолеума насухо из готовых ковров на комнату	м <sup>2</sup>	73
27	Устройство покрытия полов из линолеума насухо со свариванием полотнищ в стыках	м <sup>2</sup>	138
28	Разборка оснований покрытия полов кирпичных столбиков под лаги	м <sup>2</sup>	60
29	Устройство покрытий дощатых	м <sup>2</sup>	339
30	Смена стекол в деревянных переплетах на 1 кв.м	м <sup>2</sup>	578
31	Установка дверного полотна	шт.	605
32	Разборка оснований покрытия полов лаг из досок и брусьев	м <sup>2</sup>	27
33	Разборка полов из линолеума и релина	м <sup>2</sup>	51
34	Разборка полов из плиток поливинилхлоридных	м <sup>2</sup>	51
35	Разборка полов из керамических плиток	м <sup>2</sup>	366
36	Разборка полов цементных	м <sup>2</sup>	689

37	Разборка полов из ДВП	м <sup>2</sup>	52
38	Разборка полов паркетных	м <sup>2</sup>	189
39	Разборка полов дощатых	м <sup>2</sup>	182
40	Укладка лаг по плитам перекрытий	м <sup>2</sup>	177
41	Устройство покрытий из ДСП	м <sup>2</sup>	228
42	Устройство плинтусов деревянных	м.п.	20
43	Укладка лаг по кирпичным столбикам	м <sup>2</sup>	207
44	Вызов мастера по определению объемов ремонтных работ	час	170

Срок исполнения и сроки оплаты работ (услуг) определяются после поступления заявки по согласованию с заявителем.

**Подписи сторон:**

Генеральный директор  
МП МО город Коммунар «ЖКС»

  
С.В. Панкратов  
« 01 » 06 2016 г.  


Председатель  
КУИ МО город Коммунар

  
В.В. Попович  
« 01 » 06 2016 г.  


Председатель Совета дома  
А.В. Богданова  
« 01 » 06 2016 г.



## **ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного, очного или очно – заочного голосования осуществляется путем принятия собственниками помещений персональных решений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

### **1. Форма проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводится в форме заочного, очного или очно - заочного голосования (далее по тексту Общее собрание).

### **2. Срок проведения общего собрания**

Общее собрание проводится один раз в год. Дата проведения следующего (очередного) Общего собрания устанавливается предыдущим Общим собранием или проводится по инициативе любого из собственников или Управляющей организации.

Дата проведения Общего собрания, дата начала голосования и срок окончания приема решений собственников указываются в уведомлении о проведении Общего собрания в зависимости от формы голосования.

### **3. Созыв Общего собрания**

Общее собрание созывается по инициативе одного или нескольких собственников помещений в многоквартирном доме, а так же может быть созвано по инициативе Управляющей организации

Инициатор Общего собрания составляет реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициатор Общего собрания обязан уведомить о проведении Общего собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме не позднее, чем за 10 дней до даты проведения голосования.

Уведомление о проведении Общего собрания оформляется в письменной форме и доводится до собственников помещений в многоквартирном доме любым из способов:

- вручается лично каждому собственнику помещения в многоквартирном доме под роспись;
- размещается на досках объявлений подъездов дома, либо (при отсутствии доступа) на двери в подъезд дома;
- раскладывается по почтовым ящикам.

### **4. Голосование на Общем собрании**

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Для принятия собственниками решений инициатор Общего собрания тиражирует бланки решений собственников и организует предоставление их последним. Инициатор Общего собрания ведет реестр вручения уведомлений о проведении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или в зависимости от способа

уведомления собственников, хранит иные материалы, подтверждающие факт уведомления жителей многоквартирного дома.

Бланки решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, могут предоставляться одновременно с вручением уведомления о проведении Общего собрания.

При принятии решения по вопросу ремонта общедомового имущества, собственники помещений в многоквартирном доме на таком собрании должны утвердить обязательные пункты, указываемые в бланке для голосования:

- утверждение перечня необходимых видов работ по ремонту общедомового имущества;
- утверждение стоимости проведения ремонтных работ;
- утверждение источника и порядка финансирования работ;
- утверждение сроков проведения работ.

Собственники помещений обязаны заполнить бланк решения непосредственно на Общем собрании собственников помещений при проведении собрания в очной форме, или же заполнить бланк решения и передать его в срок и место по адресу, указанному в уведомлении о проведении Общего собрания при проведении голосования в заочной либо очно - заочной форме.

Правом голосования на Общем собрании обладают только собственники помещений в многоквартирном доме или уполномоченные ими лица, а также собственники комнат в коммунальных квартирах. Если помещение находится в совместной собственности без определения долей у нескольких лиц, то по соглашению между ними их интересы на Общем собрании представляет один из сособственников. Если помещения находятся в долевой собственности у нескольких лиц и доли каждого определены, то каждый из них может участвовать на Общем собрании либо по соглашению участников долевой собственности их интересы на Общем собрании представляет один из них.

Доля собственника помещения в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения собственника.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме равно площади помещения собственника.

Собственник помещения вправе голосовать на Общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность.

Решение по вопросам, представленным на голосование на Общем собрании, может быть принято собственниками методом акцептования (утверждения) платежом.

## **5. Подведение итогов голосования на Общем собрании**

В течение 10 дней после окончания Общего собрания собственников помещений, проводимого в очной форме подводятся итоги голосования.

После окончания срока передачи решений собственников помещений, подводятся итоги заочного либо очно – заочного голосования: определяется правомочность Общего собрания – наличие кворума. Проводится подсчет голосов собственников помещений по каждому вопросу, поставленному на голосование.

Любой собственник помещения имеет право принять участие в подсчете голосов и подведении итогов голосования.

Принявшими участие в Общем собрании, проводимом в очной либо очно – заочной форме считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема.

При голосовании на Общем собрании засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. Решения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержится в п. 2 ст.44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

По результатам голосования оформляется протокол.

Протокол Общего собрания составляется инициатором такого собрания в течение 10 дней с момента проведения Общего собрания.

Протокол Общего собрания обязательно подписывается председателем, секретарем и счетной комиссией общего собрания, а также, по желанию, любым из собственников помещений, принявшими участие в подсчете голосов.

Итоги голосования на Общем собрании и принятые им решения доводятся до сведения собственников помещений инициатором Общего собрания. Инициатор Общего собрания не позднее 10 дней после оформления протокола общего собрания размещает уведомление о результатах проведенного голосования на досках объявлений.

Протокол Общего собрания и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование и иная документация Общего собрания, хранятся в месте утвержденном общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

К протоколу Общего собрания прикладываются следующая документация:

1. Лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на Общем собрании собственников помещений, проводимом в очной форме.
2. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
3. Реестр всех собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Реестр вручения решений для голосования в многоквартирном доме.
5. Решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования.
6. Порядок проведения общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.
7. Порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме.
8. Доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на общем собрании.
9. Иная документация в соответствии с повесткой Общего собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Генеральный директор  
МП МО город Коммунар «ЖКС»  
Панкратов  
« 06 » 2016 г.



Подписи сторон:

Председатель  
КУИ МО город Коммунар  
В.В. Попович  
2016 г.



Председатель Совета дома  
А.В. Богданова  
« 06 » 2016 г.

**Порядок уведомления  
собственников помещений в многоквартирном доме.**

Настоящий Порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договором управления, заключенным между собственниками многоквартирного дома и управляющей организацией МП МО город Коммунар «ЖКС» (далее Управляющая организация).

В случае необходимости принятия решения собственниками, необходимости Управляющей организации по доведению информации о состоянии общего имущества в целом или его отдельных элементов, или доведению до собственников помещений иной информации, Управляющая организация обязана принять следующие меры оповещения собственников:

- Предоставить уведомление выбранному собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу или любому члену совета дома, получив запись об этом от них на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации.
- Или Вывесить уведомление внутри каждого подъезда многоквартирного дома, или (при отсутствии доступа) на дверь в подъезд многоквартирного дома:
- Или Разместить уведомления в почтовых ящиках.
- Или Разместить информацию на квитанциях.
- Или дополнительно разместить информацию в сети Internet, на сайте МП МО город Коммунар «ЖКС»

Не соблюдение Управляющей организацией требований настоящего Порядка является основанием для признания информации не доведенной до собственников.

**Подписи сторон:**

Генеральный директор  
МП МО город Коммунар «ЖКС»

С.В. Панкратов  
« 01 » 06 2016 г.

Председатель  
КУИ МО город Коммунар

В.В. Попович  
« 01 » 06 2016 г.

Председатель Совета дома

А.В. Богданова  
« 01 » 06 2016 г.