

## ДОГОВОР

управления многоквартирным домом по адресу Ленинградская область, Всеволожский район, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д. 7  
дер. Кудрово «25» сентября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление комфортом» (далее – Управляющая организация) в лице Генерального директора Синькевича Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)  
являющегося собственником \_\_\_\_\_ (нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) № \_\_\_\_\_)  
Общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м (далее Собственник) на \_\_\_\_\_ этаже 18 (12-15-18) -  
этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: 188689, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово,  
ул. Ленинградская, д.7, лит.А (далее – многоквартирный дом), на основании \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_ (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)  
\_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)  
или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_ (должность фамилия, имя, отчество представителя)  
действующего в соответствии с полномочиями основанными на основании \_\_\_\_\_  
(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности оформленной в соответствии с  
требованиями п.п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)  
(далее – Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол от "12" сентября 2013 г. № 3), хранящегося в помещении управляющего многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами Ленинградской области.

### 2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор).

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: 188689, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, лит.А, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п.п. 3.1.2-3.1.4 настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома 188689, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, лит.А;
- б) номер технического паспорта БТИ ---;
- в) серия, тип постройки: индивидуальный;
- г) год постройки: 2013;
- д) этажность 18 (12-15-18);
- е) количество квартир 1 435;
- ж) общая площадь жилых помещений 75236,7 кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений 26 647,7 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений не входящих в состав общего имущества дома 5 128 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета 5%;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта не проводился;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – информация отсутствует;
- н) правовой акт о признании дома ветхим – информация отсутствует;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 27 118 кв. м;
- п) кадастровый номер земельного участка 47:07:10-44-001:0309.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями № 3 и № 4 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно приложению № 5 к настоящему Договору и в необходимом

объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

Указанные договоры заключаются после согласования их с Собственниками помещений.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (нанимателям, арендаторам) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов (п. 2.2) помещений Собственника.

По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.

Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с заключенным договором (соглашением) с Собственником.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части в согласованном порядке.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора (п. 3.1.8) настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения п.п. 4.6, 4.7 Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения;
- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику (нанимателю, арендатору) извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.16. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) не передавать ее иным лицам, (в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных

стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.20. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.17 настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия указанных в приложении № 4 гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем, арендатором). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме, коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику (нанимателю, арендатору) платежных документов не позднее 25 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора) выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.27. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.28. По требованию Собственника (нанимателей, арендаторов) производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Предоставлять Собственнику отчет (по форме приложения № 8 к договору) о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. Заключить договор страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.35. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая (п.п. 3.1.34). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.36. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.37. Произвести или организовать проведение выверки расчетов по платежам, внесенным Собственником (нанимателем, арендатором) в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт выверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт выверки вновь выбранной управляющей организации либо ТСЖ. Расчеты по Актам выверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо ТСЖ.

3.1.38. Предоставить собственникам гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;
- безотзывная банковская гарантия;
- залог депозита;
- поручительство.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производится за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.39. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса).

Требовать заключения договоров страхования гражданской ответственности подрядных организаций, привлекаемых к выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.40. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями (ст. 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.41. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.42. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.43. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.44. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ленинградской области.

3.1.45. Довести до сведения Собственников (нанимателей, арендаторов) информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением п. 3.1.38).

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями п.п. 4.1-4.2 Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника (нанимателя, арендатора).

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, (приложение № 7), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

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

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

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной поддержки (собственники жилых помещений);
- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

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

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с пунктом 4.13 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29, а также предложений по п. 3.1.16 и п. 3.1.41 и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.44 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами правительства Ленинградской области.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения.**

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

4.2. Цена Договора определяется:

- общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, определенной протоколом открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, в размере 30 537 779 (Тридцать миллионов пятьсот тридцать семь тысяч семьсот семьдесят девять) рублей 18 копеек в год.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Ленинградской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с п. 3.1.33 Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Ленинградской области в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки (п. 4.6) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае предоставления платежных документов позднее 3-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в

многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.4 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственники (наниматели, арендаторы) вносят плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет № 40702810955230003911 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г.Санкт-Петербург, БИК 044030653, ИНН 7801586407, корреспондентский счет банка 30101810500000000653.

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника (нанимателя, арендатора).

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник, передавший функции по оплате за содержание и ремонт общего имущества согласно п. 3.1.8 настоящего Договора нанимателям (арендаторам) и установивший размер платы за содержание и ремонт жилого помещения меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, обязан в течение 10 рабочих дней после установления этой платы предоставить Управляющей организации стоимость отдельных работ или услуг, входящих в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в установленную для нанимателей (арендаторов) плату.

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

4.17. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 5 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти Ленинградской области.

4.19. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение № 7).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику (нанимателю, арендатору) неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией пункта 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

## 6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора.

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется

Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (жилищную инспекцию, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;
- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

## **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;
- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях № 3 и № 4 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с п. 6.2 Договора).

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта "а" пункта 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти муниципального образования о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

#### 8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельства непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

#### 9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 год(а) и вступает в действие с "01" ноября 2013 г.

9.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

9.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях/или на иных условиях согласно п.п. 3.2.5, 4.1, 4.2 Договора.

9.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

#### 10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 47 страницах и содержит 8 приложений.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу на 5 л.
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 3 л.
3. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме на 12 л.
4. Перечень работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 3 л.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на 5 л.
6. Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на 1 л.
7. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 л.
8. Форма отчета управляющей организации на 4 л.

#### Реквизиты сторон

Собственник(и) (представитель собственника):

\_\_\_\_\_ (наименование Собственника при необходимости)

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

печать и реквизиты Собственника (для организаций):

Паспортные данные (для Собственников-граждан):

Управляющая организация:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ (подпись)

(Синькевич И.В.)

\_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

М.П.

Юридический адрес: 199004, Санкт-Петербург, просп. Малый В.О., д. 22, лит.А

Фактический адрес: 190005, Санкт-Петербург, Наб.Обводного канала, д.118, корп.17, лит.А

ИНН 7801586407, КПП 780101001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810955230003911

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653, БИК 044030653



Состав  
и состояние общего имущества в Многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: 188689, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, лит.А

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
<b>I. Помещения общего пользования</b>		
Помещения общего пользования	Количество - 105 шт. Площадь пола – 1916,9 кв. м Материал пола – бетонные блоки	Количество помещений, требующих текущего ремонта, - 0шт. в том числе: пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта,- 0 кв. м)
Межквартирные лестничные площадки	Количество - 15 шт. Площадь пола – 1933,9 кв. м. Материал пола – бетонные блоки.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта, - 0шт. в том числе пола - 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта, - 0 кв. м)
Лестницы	Количество лестничных маршей - 23 шт. Материал лестничных маршей – бетонные блоки Материал ограждения - металл Материал балясин --- Площадь – 14988,6 кв. м	Количество лестниц, требующих ремонта, - 0 шт. в том числе: лестничных маршей - 0 шт. ограждений - 0 шт. балясин - 0 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт -30 шт. - иные шахты - 0 шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта, - 0 шт. Количество иных шахт, требующих ремонта, - 0шт.
Коридоры	Количество - 461 шт. Площадь пола – 5424/1543,8 кв. м Материал пола – бетонные блоки	Количество коридоров, требующих ремонта, - 0 шт. в том числе пола – 0 шт. (площадь пола, требующая ремонта, - 0 кв. м)
Технические этажи	Количество -1 шт. Площадь пола – 3700,3 кв. м Материал пола – бетонные блоки.	Санитарное состояние - удовлетворительное
Технические подвалы	Количество -1 шт. Площадь пола - 5974 кв. м Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения жилой части и встроенных помещений с запорной арматурой 2. Противопожарный водопровод с укомплектованными пожарными шкафами 3. Трубопроводы отопления жилой части и встроенных помещений с запорной арматурой 4. Трубопроводы систем приточной вентиляции встроенных помещений 5. Радиаторы отопления 6. Лежаки хозяйственной канализации с ревизиями и прочистками 7. Лежаки ливневой канализации с ревизиями и прочистками 8. Система освещения 9. Кабельные лотки 10. Оборудование системы АППЗ 11. Извещатели системы АППЗ 12. Оборудование системы диспетчеризации 13. Трансформаторы системы радиофиксации 14. Магистральные линии системы коллективного телевидения	Санитарное состояние – удовлетворительное. Требования пожарной безопасности соблюдаются. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____ 2. _____ 3. _____ 4. _____
<b>II. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома</b>		
Фундаменты	Вид фундамента – ж/б сваи, монолитный ж/б плитный ростверк. Количество продухов - 15 шт.	Состояние удовлетворительное. Количество продухов, требующих ремонта, - 0 шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – 8 шт. Площадь стен в подъездах: согласно проекту Материал отделки стен шагрень. Площадь потолков: согласно проекту. Материал отделки потолков затирка швов	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте, - 0 шт. Площадь стен, нуждающихся в ремонте, -0 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен согласно проекту. Материал стены и перегородок кирпич. Материал отделки стен шагрень. Площадь потолков согласно проекту. Материал отделки потолков затирка швов	Площадь стен, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте, - 0 кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал – монолит, утепл. колонны кирпич. Площадь согласно проекту. Длина межпанельных швов - 0 м	Состояние – удовлетворительное. Площадь стен, требующих утепления, -0 кв. м Длина межпанельных швов, нуждающихся в ремонте, - 0 м
Перекрытия	Количество этажей – 18 (12-15-18) Материал – монолитный ж/б. Площадь – согласно проекту.	Площадь перекрытия, требующая ремонта, - 0 кв. м. Площадь перекрытий, требующих утепления, - 0 кв. м
Крыши	Количество - 1 шт. Вид кровли – плоская. Материал кровли – рулонная с внутренним водостоком. Площадь кровли – 6246,35 кв. м	Характеристика состояния – удовлетворительное: площадь крыши, требующей капитального ремонта, - 0 кв. м площадь крыши, требующей текущего ремонта - 0 кв. м

	Протяженность свесов – согласно проекту. Площадь свесов согласно проекту. Протяженность ограждений – согласно проекту.	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, - 714 шт. из них: деревянных - 0 шт. металлических - 714 шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования и требующих ремонта, - 0 шт. из них: деревянных - 0шт. металлических - 0шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, - 0 шт. из них деревянных - 0 шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования и требующих ремонта, - 0 шт. из них деревянных – 0 шт.
<b>III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 30 шт. В том числе: грузопассажирских - 16 шт. Марки лифтов – Mitsubishi Electric, «ЛЕНУ-II» Грузоподъемность 1,050 т Площадь кабин – 26,88 кв. м	Количество лифтов, требующих: замены - 0 шт. капитального ремонта - 0 шт. текущего ремонта - 0 шт.
Мусоропровод	Количество -30 шт. Длина ствола - 50 м Количество загрузочных устройств - 500 шт.	Состояние ствола удовлетворительное. Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта, -0 шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - 108 шт. Материал вентиляционных каналов – бетон. Протяженность вентиляционных каналов - 5350 м Количество вентиляционных коробов - 141 шт.	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта, - 0 шт.
Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - 0 шт. Материал – металл, ж/б	Состояние вентиляционных труб удовлетворительное.
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов - 0 шт. Количество водосточных труб – 0 шт. Тип водосточных желобов и водосточных труб – внутренние. Протяженность водосточных труб согласно проекту. Протяженность водосточных желобов согласно проекту.	Количество водосточных желобов, требующих: замены - 0 шт. ремонта - 0шт. Количество водосточных труб, требующих: замены – 0 шт. ремонта – 0 шт.
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - 1435 шт.	Состояние- удовлетворительное.
Светильники	Количество – 2 150 шт.	Количество светильников, требующих замены, - 0 шт. Количество светильников, требующих ремонта, - 0 шт.
Системы дымоудаления	Количество - 1 шт.	Состояние удовлетворительное.
Магистраль с распределительным щитком	Количество - 1435 шт. Длина магистрали – согласно проекту	Длина магистрали, требующая замены, - 0 м Количество распределительных щитков, требующих ремонта, - 0шт.
Сети электроснабжения	Длина – согласно проекту	Длина сетей, требующая замены, - 0 м
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно исчислении: 1. 15 мм. Оцинкованные металлические. Протяженность согласно проекту. 2. 100 мм. Оцинкованные металлические. Протяженность согласно проекту.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм. _____ м. 2. ___ мм. _____ м. Протяженность труб, требующих ремонта, -0 м
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - 64шт. вентиля – 120 шт. кранов - 20 шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - 0 шт. вентиля – 0 шт. кранов - 0шт.
Бойлерные (теплообменники)	Количество - 4 шт.	Состояние удовлетворительное
Элеваторные узлы	Количество - 0 шт.	Состояние -
Радиаторы	Материал и количество - 1. Стальной панельный 4500 шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ 0 шт. 2. _____ 0 шт.
Полотенцесушители	Материал и количество - 1. Нержавеющая сталь 1435 шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ 0 шт. 2. _____ 0 шт.
Системы очистки воды	Количество - 0 шт. Марка -	Состояние удовлетворительное
Насосы	Количество - 7 шт. Марка насоса: 1. DPL 65/145/5.5/2 2. DPL 100/145-11/2 3. DPL 32/160-1.1/2 4. DPL 32/150-2,2/2 5. TOP-Z 80/10 3 6. TOP-Z 40/7 3 7. TP 80-240/2	Состояние удовлетворительное
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 160 мм. пластик, 500 м.	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:

	2. 160 мм. пластик, 500 м. 3. 63 мм. пластик, 400 м	1. ___ мм. _____ - _____, ___ м. 2. ___ мм. _____ - _____, ___ м. 3. ___ мм. _____ - _____, ___ м. Протяженность труб, требующих окраски, - 0 м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 160 мм. пластик, 500 м. 2. 160 мм. пластик, 500 м. 3. 63 мм. пластик, 400 м 4. 63 мм. пластик, 400 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм. _____ - _____, ___ м. 2. ___ мм. _____ - _____, ___ м. 3. ___ мм. _____ - _____, ___ м. 4. ___ мм. _____ - _____, ___ м. Протяженность труб, требующих окраски, - 0 м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - 4 шт. вентилей - 30 шт. кранов - 10 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - 0 шт. вентилей - 0 шт. кранов - 0 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. Газ: СГ16МТ-250-Р-3 № 2020220 2. Газ: СГ16МТ-400-Р-3 № 2020273 3. Электроэнергия: 18 приборов учета 4. Холодная вода: 6 приборов учета	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета: 1. _____ - _____ 2. _____ - _____ 3. _____ - _____ 4. _____ - _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. Охранная сигнализация «Кристалл» 2. Пожарная сигнализация	Состояние для каждого вида сигнализации удовлетворительное
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 160 мм. чугун, 200 м. 2. 160 мм. чугун, 200 м. 3. 225 мм. чугун, 200 м 4. 225 мм. чугун, 200 м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. ___ мм. _____ - _____, ___ м. 2. ___ мм. _____ - _____, ___ м. 3. ___ мм. _____ - _____, ___ м
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - 5 шт. вентилей - 8 шт. кранов - 7 шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - 0 шт. вентилей - 0 шт. кранов - 0 шт.
Калориферы	Количество - 141 шт.	Состояние удовлетворительное
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 4 шт.	Состояние удовлетворительное
Иное оборудование	Указать наименование: Котельные	Указать состояние удовлетворительное
IV. Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме		
Общая площадь	земельного участка - 2,7118 га в том числе площадь застройки - 0,0588 га; асфальт - 0,7246 га; грунт - 0,0897 га; газон - 0,1643 га	Указать состояние: удовлетворительное
Зеленые насаждения	деревья - 23 шт. кустарники - 1585 шт.	Указать состояние- удовлетворительное
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы есть, если есть - перечислить: 1. Диван садово-парковый на ж/б ножках. 2. Диван садово-парковый на металлических ножках. 3. Урна железобетонная. 4. Цветочница-ваза железобетонная (квадратная, прямоугольная, круглая). 5. Детская площадка. 6. Детский игровой комплекс. 7. Детский спортивный комплекс. 8. Спортивное оборудование. 9. Светильники и опоры наружного освещения. Ограждения 2 950 м. Скамейки - 65 шт. Столы - 0 шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии: 0 шт.
Ливневая сеть	Люки и приемные колодцы - 260 шт. Ливневая канализация: Тип - внутренняя Материал - металл. Протяженность - согласно проекту.	Указать состояние- удовлетворительное
Иные строения	1. Домик беседка	Указать состояние- удовлетворительное

Управляющая организация  
ООО «Управление комфортом»

Собственник

\_\_\_\_\_/И.В. Синькевич/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

**Перечень технической документации на Многоквартирный дом по адресу:  
188689, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, лит.А  
и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов**

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
<b>I. Техническая документация на многоквартирный дом</b>			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)	70	копия
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	новостройка
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	новостройка
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:		
	4.1. инженерных коммуникаций	20	оригиналы
	4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	18	оригиналы
	4.3. общих (квартирных) приборов учета	-	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
	4.4. индивидуальных приборов учета	28	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении (ведомость)
	4.5. механического оборудования	24	оригиналы
	4.6. электрического оборудования	12	оригиналы
	4.7. санитарно-технического оборудования	4	оригиналы
	4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования	27	оригиналы
	4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других элементов общего имущества)	4	оригиналы
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти	104	Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
<b>II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы</b>			
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка	2	копия
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП	-	
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство многоквартирного дома	120 папок	оригиналы
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома	6	копии 2-х актов
10.	Акты освидетельствования скрытых работ	согласно п.8	
11.	Протокол измерения шума и вибрации	3	копия
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации	4	копия
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	24	оригиналы
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	8	копии
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	44 штуки	оригиналы
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	12	оригиналы
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	0	за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книжки) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг	96	оригиналы
19.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы: - договоры - списки - прочее	19 договоров	оригиналы

Управляющая организация ООО «Управление комфортом»  
/И.В. Синькевич/

Собственник

М.П.

**Перечень обязательных работ и услуг  
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами конкурса  
Объект жилой дом по адресу дер. Кудрово, ул. Ленинградская д. 7**

№ п/п.		Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади, (руб. в месяц)	Годовая плата, (руб.)
<b>1</b>	<b>Работы необходимые для надлежащего содержания несущих и несущих конструкций, в т.ч:</b>		<b>10,07</b>	<b>9 6733 38,67</b>
1.1	Работы выполняемые в отношении фундаментов, в т.ч.:		0,28	268 970,69
1.1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания.		1 раз в год	
1.1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения		1 раз в год	
1.1.3	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундаментов		1 раз в год	
1.1.4	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений		2 раза в месяц	
1.1.5	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями		2 раза в месяц	
1.1.6	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.		2 раза в месяц	
1.2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов, в т.ч.:		1,68	1 613 824,13
1.2.1	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		1 раз в 3 года	
1.2.2	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков		1 раз в 3 года	
1.2.3	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен		1 раз в 3 года	
1.2.4	В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
1.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий, в т.ч.:		2,45	2 353 493,52
1.3.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний		1 раз в год в ходе осеннего осмотра	
1.3.2	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры		1 раз в год в ходе осеннего осмотра	
1.3.3	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия		1 раз в год в ходе осеннего осмотра	
1.3.4	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
1.4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов, в т.ч.:		0,66	634 002,34
1.4.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали		1 раз в год	
1.4.2	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном,		1 раз в год	

	глубоких сколов бетона		
1.4.3	Контроль состояния металлических закладных деталей	1 раз в год	
1.4.4	При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов, в т.ч.:	1.23	1 181 549,81
1.5.1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин	1 раз в год	
1.5.2	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне	1 раз в год	
1.5.3	При выявлении повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов, в т.ч.:	0,24	230 546,30
1.6.1	Проверка кровли на отсутствие протечек	1 раз в год	
1.6.2	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	1 раз в год	
1.6.3	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	1 раз в год	
1.6.4	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	1 раз в год	
1.6.5	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год	
1.6.6	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	По мере необходимости	
1.6.7	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	1 раз в год	
1.6.8	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	1 раз в год	
1.6.9	При выявление нарушений приводящим к протечкам – незамедлительное их выполнение. В остальных случаях выявления повреждений и нарушений – составление плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений	
1.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов, в т.ч.:	0.17	163 303,63
1.7.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	1 раз в год	
1.7.2	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях	1 раз в год	
1.8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, в т.ч.:	1,68	1 613 824,13
1.8.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год	
1.8.2	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды	2 раза в год	
1.8.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год	
1.8.4	Контроль состояния элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год	
1.8.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	2 раза в год	

1.8.6	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
1.8.7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	По мере необходимости		
1.8.8	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях	1 раз в год		
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах, в т.ч.:		1,68	1 613 824,13
1.9.1	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	1 раз в год		
1.9.2	Проверка звукоизоляции и огнезащиты	1 раз в год		
1.9.3	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		
1.9.3	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана мероприятий восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
2	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме относящихся к общему имуществу, в т.ч.:</b>		<b>7,44</b>	<b>7 146 935,42</b>
2.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов, в т.ч.:		1,71	1 642 642,42
2.1.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц		
2.1.2	Незамедлительное устранение засоров при выявлении	По мере необходимости		
2.1.3	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в неделю		
2.1.4	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
2.2	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления, в т.ч.:		0,19	182 515,82
2.2.1	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	2 раза в год		
2.2.2	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в год		
2.2.3	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	1 раз в год		
2.2.4	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	1 раз в год		
2.3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение), в т.ч.:		1.11	1 066 276,66
2.3.1	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах, водоподкачках	2 раза в год		
2.3.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	Постоянно		
2.3.3	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	2 раза в год		
2.3.4	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год		

2.3.5	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	2 раза в год		
2.3.6	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год		
2.3.7	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости		
2.3.8	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год		
2.3.9	При выявлении повреждений – разработка плана восстановительных работ	По результатам выявленных повреждений и нарушений		
2.4	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения, в т.ч.:	2,31	2 219 008,18	
2.4.1	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		
2.4.2	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	Постоянно		
2.4.3	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	2 раза в год		
2.4.4	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	2 раза в год		
2.4.5	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	По мере необходимости		
2.4.6	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	2 раза в год		
2.4.7	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	После проведения ремонтных работ		
2.4.8	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год		
2.5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования, в т.ч.:	0,51	489 910,90	
2.5.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год		
2.5.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год		
2.5.3	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	4 раза в год		
2.5.4	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	2 раза в год		
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, в т.ч.:	1,61	1 546 581,46	
2.6.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	Постоянно		
2.6.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов	Ежемесячно		
2.6.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	По мере необходимости		
2.6.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования	1 раз в год		
3	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества, в т.ч.:</b>	<b>11,07</b>	<b>10 633 948,27</b>	



3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в т.ч.:		3,81	3 659 922,58
3.1.1	Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)	1 раз в неделю		
3.1.2	Проведение дератизации и дезинсекции помещений	96 раз в год		
3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в т.ч.:		4,20	4 034 560,32
<b>В зимний период года</b>				
3.2.1	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года	7 раз в месяц		
3.2.2	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в сутки во время гололеда		
3.2.3	Сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	3 раза в сутки в дни снегопада		
3.2.4	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества	5 раз в неделю		
3.2.5	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	1 раз в месяц		
<b>В теплый период года</b>				
3.3	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в т.ч.:		2,41	2 315 069,14
3.3.1	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	Ежедневно		
3.4	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	2 раза в год	0,39	374 069,14
3.5	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	По мере поступления заявок	0,26	249 758,50
<b>4</b>	<b>Техническое обслуживание газовой котельной</b>		<b>1,31</b>	<b>1 258 398,58</b>
<b>5</b>	<b>Управление многоквартирным домом</b>		<b>1,9</b>	<b>1 825 158,24</b>
<b>6</b>	<b>Дополнительные работы и услуги, в т.ч.:</b>			
6.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	4*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	4*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.3	Мытье окон	4*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.4	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	2*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.5	Очистка придомовой территории от наледи и льда	2*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.6	Подметание и уборка придомовой территории	2*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.7	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества	4*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.8	Уборка и выкашивание газонов	2*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.9	Прочистка ливневой канализации	2*10 <sup>95</sup> раз в год		
6.10	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	4*10 <sup>95</sup> раз в год		
<b>ИТОГО:</b>			<b>31,79</b>	<b>30 537 779,18</b>

Управляющая организация  
ООО «Управление комфортом»

Собственник

\_\_\_\_\_/И.В. Синькевич/  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Перечень  
работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном  
доме, расположенном по адресу: 188689, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, лит.А**

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год (руб.)	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (руб./кв. м в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)	Отметка о включении в состав работ
1	Фундаменты					
1.1	-					
2	Стены и перегородки					
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках					
2.1.1	-					
2.2	Внешние части Многоквартирного дома, включая межпанельные швы					
2.2.1	-					
2.3	В подъездах и иных помещениях общего пользования, мусорные камеры					
2.3.1	-					
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах					
3.1	-					
4	Балконы, козырьки, лоджии					
4.1	-					
5	Перекрытия					
5.1	-					
6	Полы в помещениях общего пользования					
6.1	-					
7	Крыши					
7.1	-					
8	Водоотводящие устройства					
8.1	-					
9	Окна, двери в помещениях общего пользования					
9.1	-					
10	Лестницы					
10.1	-					
12	Системы холодного водоснабжения					
12.1	-					
13	Системы горячего водоснабжения					
13.1	-					
14	Канализация					
14.1	-					
15	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка					
15.1	-					
16	Системы теплоснабжения					
16.1	-					
17	Системы вентиляции, дымоудаления					
17.1	-					
18	Лифты					
18.1	-					
19	Антенна, сети радио, телефонные, иные коммуникационные сети					
19.1	-					
20	Объекты внешнего благоустройства					
20.1	-					
	Итого					

Примечание: Таблица приложения заполняется Управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома, размеров финансирования Собственниками. При заполнении таблицы могут быть использованы Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170).

Управляющая организация  
ООО «Управление комфортом»

Собственник

\_\_\_\_\_/И.В. Синькевич/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

**Порядок  
изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества  
и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
<b>1. Холодное водоснабжение</b>		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
<b>2. Горячее водоснабжение</b>		
2.1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тукиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
2.2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по

		тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,3 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
<b>3. Водоотведение</b>		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
<b>4. Электроснабжение</b>		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
<b>5. Отопление</b>		
5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5.2. Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах -	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период

<p>+20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается</p>	<p>снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

Управляющая организация  
ООО «Управление комфортом»

Собственник

\_\_\_\_\_/И.В. Синькевич/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

Сведения  
о Собственниках по правоустанавливающим документам и их доле  
в праве на общее имущество в Многоквартирном доме

№ п/п	ФИО Собственника	№ квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ	Этаж	Общая площадь квартиры или нежилого помещения по экспликации БТИ (кв. м)	Жилая площадь квартиры (кв. м)	Доля Собственника по правоустанавливающему документу (доля, процент, кв. м)
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация  
ООО «Управление комфортом»

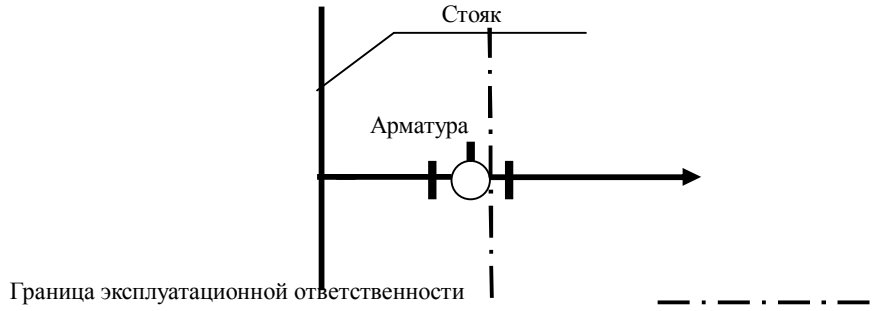
Собственник

\_\_\_\_\_/И.В. Синькевич/  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**СХЕМА  
РАЗГРАНИЧЕНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ И СОБСТВЕННИКА**

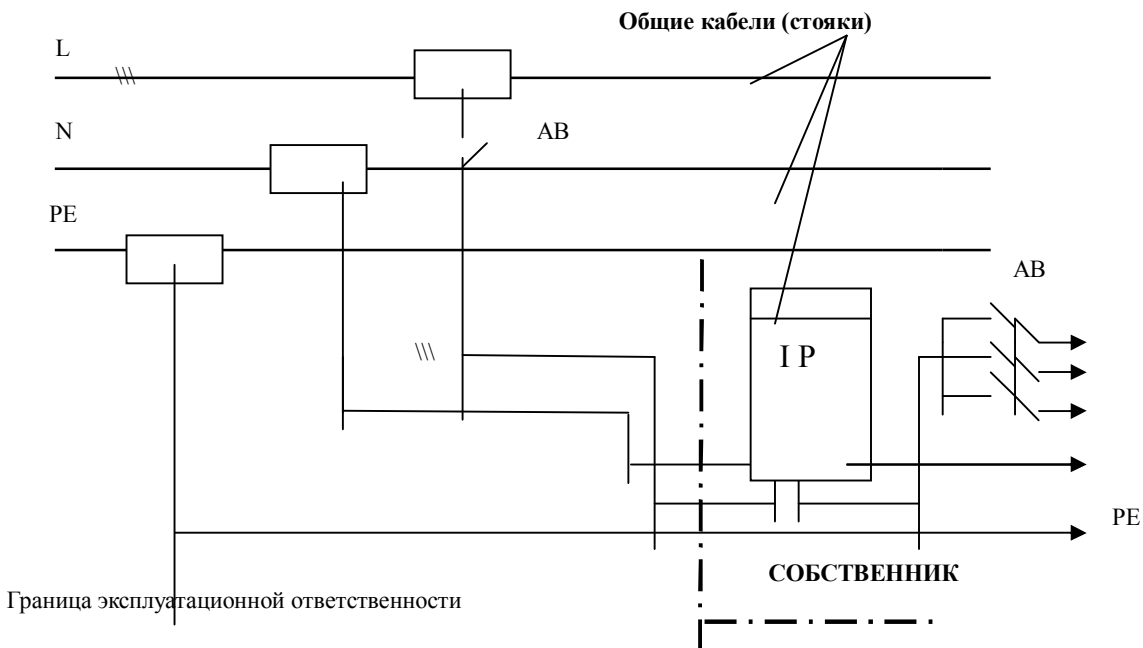
1) При эксплуатации систем холодного и горячего водоснабжения.



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме до пунктирной линии слева (включая шаровый кран).

2) При эксплуатации питающих электрических сетей на квартиру.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**



Исполнитель несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность питающих электрических сетей на квартиру согласно нижеуказанной схеме до прибора учета (пунктирной линии слева).

Управляющая организация  
ООО «Управление комфортом»

Собственник

\_\_\_\_\_/И.В. Синькевич/  
М.П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Форма отчета управляющей организации**

Общество с ограниченной ответственностью «Управление комфортом»

о деятельности за отчетный период с \_\_\_\_\_ 201\_ г. по \_\_\_\_\_ 201\_ г.  
по многоквартирному дому, расположенному по адресу:  
188689, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, ул. Ленинградская, д.7, лит.А

1. Обращение руководителя управляющей организации  
(по желанию управляющей организации)  
2. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: \_\_\_\_\_  
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) \_\_\_\_\_  
3. Серия, тип постройки: \_\_\_\_\_  
4. Год постройки \_\_\_\_\_  
5. Степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_  
6. Степень фактического износа \_\_\_\_\_  
7. Год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_  
8. Год последнего частичного капитального ремонта (с указанием участков капитального ремонта) \_\_\_\_\_  
9. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_  
10. Количество этажей \_\_\_\_\_  
11. Наличие подвала \_\_\_\_\_ кв. м.  
12. Наличие цокольного этажа \_\_\_\_\_  
13. Количество квартир \_\_\_\_\_  
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества \_\_\_\_\_  
15. Строительный объем \_\_\_\_\_ куб. м.  
16. Площадь:  
а) жилых помещений (общая площадь квартир) \_\_\_\_\_ кв. м;  
б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений: цоколь, пристрой, встроенное нежилое помещение) \_\_\_\_\_ кв. м;  
в) помещений общего пользования (подвал, технический этаж, чердак, лестницы, коридоры и т.д.) \_\_\_\_\_ кв. м.  
17. Площадь лестниц, включая коридоры \_\_\_\_\_ кв. м.  
18. Уборочная площадь лестниц, лифтов (лестничные марши, лестничные площадки, коридоры, лифтовые кабины) \_\_\_\_\_ кв. м.  
19. Уборочная площадь других помещений общего пользования (технические этажи, чердаки, технические подвалы и т.п.) \_\_\_\_\_ кв. м.  
20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м.  
21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) \_\_\_\_\_

## 2). Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	% износа
1	2	3	4	5
1.	Фундамент, цоколь			
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные стены:		
		Внутренние стены:		
3.	Крыльца, лестницы			
4.	Балконы			
5.	Перекрытия			
6.	Крыша, кровля			
7.	Полы			
8.	Проемы:			
8.1.	Окна			
8.2.	Двери			
9.	Отделка:			
9.1.	Внутренняя			
9.2.	Наружная			
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:			
10.1.	Электроснабжение			
10.2.	Холодное водоснабжение.			
10.3.	Горячее водоснабжение			
10.4.	Горячее водоснабжение			
10.5.	Водоотведение			
10.6.	Газоснабжение			
10.7.	Отопление			
Иное				



11.	Мусоропровод			
12.	Лифт			
13.	Вентиляция			
14.	(Другое)			

Перечень работ и услуг	Годовые затраты, принятые на общем собрании, руб.	Фактические затраты, подтвержденные актами выполненных работ (услуг), руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по содержанию			
1.1.			
и т.д.			
<b>Итого:</b>			
2. Работы по текущему ремонту			
2.1 (расписать пообъектно)			
и т.д.			
<b>Итого:</b>			
2. Работы по капитальному ремонту			
2.1 (расписать пообъектно)			
и т.д.			
<b>Итого:</b>			
ВСЕГО работ по содержанию ремонту:			
3. Коммунальные услуги			
3.1. Холодного (питьевого) водоснабжения			
3.2. Электроснабжения			
3.3. Горячего водоснабжения			
3.4. Отопления			
3.5. Водоотведения (отвода стоков)			
3.6. Газоснабжения			
3.7. Другие услуги			
Всего коммунальных услуг			
ВСЕГО по Договору			

Отчет по затратам на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома за \_\_\_\_\_ г.

	Содержание и текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальный ремонт (руб.)	Коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) (руб.)
1. Долг на начало года			
2. Начислено			
3. Оплачено			
3.1. Оплачено жителями			
3.2. Оплачено бюджетом			
3.3. Оплачено за нежилые помещения			
4. Задолженность на конец отчетного года			
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.п.			
6. Выполнено работ (оказано услуг)			
7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — невыполнено работ)			
Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6			

Руководитель управляющей организации \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_ (наименование управляющей организации) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

Дата \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г. Исполнитель \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тел: \_\_\_\_\_