

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом № 145**

г. Тосно

01 октября 2010 года

Открытое акционерное общество «Тепловые сети» (далее - Управляющая организация), в лице первого заместителя генерального директора по работе с управляющими компаниями Козаченко Виталия Викторовича, действующего на основании доверенности б/н от 03.06.2010 года, с одной стороны, и Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно, ул. Тотмина, д.1 (далее – Собственник), в лице Загурьева Павла Николаевича, действующего на основании протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от 17.10.2010 года, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг определяется приложением № 4 к настоящему договору, в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Тосно, ул.Тотмина, д.1 далее - «Многоквартирный Дом» или МКД.

Состав общего имущества, принадлежащего Собственникам на праве общей долевой собственности далее по тексту договора именуемое – «Общее имущество» определен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Границы внутридомовых и инженерных сетей, входящих в состав Общего имущества Многоквартирного дома, а так же границы эксплуатационной ответственности за их обслуживание между Собственниками и Управляющей организацией, определяются в соответствии с п. 5-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2010 года № 491.

1.2. Управление МКД осуществляется в целях:

- обеспечения благоприятных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений;
- надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в МКД;
- обеспечения реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в МКД;
- обеспечения предоставления коммунальных услуг по холодному горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, в случае отсутствия договорных отношений между Собственниками помещений МКД и ресурсоснабжающими организациями;
- выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, в порядке и на условиях определенных действующим законодательством и настоящим договором.

1.3. Управление МКД осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и членов их семей, а также нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого(социального) найма и членов их семей.

1.4. Управляющая организация обеспечивает реализацию целей настоящего договора путем выполнения работ и оказания услуг:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД согласно ежегодно утверждаемому перечню работ и услуг, определенному на дату заключения договора приложением № 4 к настоящему договору, при этом собственники вправе определить своим решением изменения перечня, предложенных работ или включить дополнительные виды работ и услуг по содержанию Общего имущества, которые могут выполняться за дополнительную плату по расчету;
- по управлению МКД согласно перечню, определенному приложением № 3 к настоящему договору;

- по капитальному ремонту общего имущества МКД, на основании ежегодно проводимых технических осмотров МКД, оформленных актом технического состояния, на основании которых Управляющая компания формирует свое предложение Собственникам МКД по видам работ по капитальному ремонту общего имущества МКД..

Предложения по проведению капитального ремонта Управляющая организация вносит на рассмотрение общего собрания Собственников. В предложении указываются:

- необходимые объём работ по капитальному ремонту;
- стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта;
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта;
- срок начала работ по проведению капитального ремонта;
- порядок финансирования капитального ремонта;
- прочие, связанные с проведением капитального ремонта, условия.

Внесение в настоящий договор изменений, в части внесения изменений в перечни работ и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества и по управлению МКД, а также определение и изменение перечня работ по капитальному ремонту, осуществляются на основании решения общего собрания Собственников.

1.5. Управляющая организация представляет интересы Собственников, выступая от их имени в государственных (муниципальных) органах, а так же в судах различной юрисдикции по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества МКД, а так же управления этим домом.

1.6. Собственники жилых помещений вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, осуществляющим фактическое пользование жилыми помещениями в МКД на основании гражданско-правовых договоров. При этом Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о состоявшейся передаче не позднее 5-ти дней с её момента, а указанных третьих лиц об условиях настоящего договора.

В этом случае Собственники несут ответственность перед Управляющей организацией по настоящему договору.

1.7. Отдельные условия настоящего договора, а именно: перечни работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества, а так же перечень работ и услуг по управлению МКД, размеры платы за названные работы и услуги, а так же порядок внесения платы за эти и коммунальные услуги, устанавливаются: на первый год действия настоящего договора, соответствующими приложениями к настоящему договору, а на последующие периоды путём ежегодного путём их пересмотра Собственниками помещений МКД по предложению Управляющей организации.

1.8. Решения об изменении условий настоящего договора, указанных в п. 1.7. принимаются Собственниками и оформляются протоколом их общего собрания. Изменения в настоящий договор в этом случае оформляются дополнительным соглашением к договору.

## **2. Права и обязанности сторон.**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению МКД по настоящему договору с момента подписания настоящего договора. В трёх дневный срок с момента подписания договора передать Уполномоченному представителю Собственников копию Акта приёма проектной и технической документации на дом.

2.1.2.. Оказывать услуги и выполнять работы:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, согласно перечню, определённому приложением № 4 к настоящему договору;

- по управлению МКД согласно перечню, определённому приложением № 3 к настоящему договору;

- по капитальному ремонту общего имущества МКД в соответствии с решениями общих собраний Собственников помещений.

2.1.3. Обеспечить, в случаях определенных настоящим договором, предоставление Собственникам или третьим лицам, указанным в пункте 1.6. следующих коммунальных услуг: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз твёрдых бытовых отходов

с утилизацией путём заключения Управляющей организации от своего имени договоров с ресурсоснабжающими и подрядными организациями.

Расчёты за коммунальные услуги, приобретаемые Управляющей организацией, осуществляются по тарифам, установленным органами власти.

Коммунальные услуги, оказываемые управляющей компанией Собственникам в соответствии с условиями настоящего договора должны отвечать параметрам качества, надёжности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 года № 307 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг, Правила).

2.1.4. При оказании коммунальных услуг управляющая организация обязана:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах;

б) предоставлять потребителю коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором;

в) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;

г) самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

д) устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

е) при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал;

ж) производить в установленном (раздел VII Правил предоставления коммунальных услуг) порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

з) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

и) в течение 2 рабочих дней с момента получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

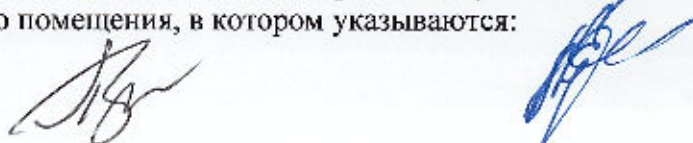
к) при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа - обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки;

л) информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

м) информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

н) по требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

о) не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с потребителем время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:



-предполагаемые дата и время проведения работ;  
-номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

-вид работ, который будет проводиться;

-сроки проведения работ;

-должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю следующую информацию об исполнителе:

-наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя, (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

-адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

-размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы (размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

-порядок и форма оплаты коммунальных услуг (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех посетителей);

-параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о настоящих Правилах (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей);

-наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль над соблюдением настоящих Правил;

р) сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре);

с) производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

т) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

2.1.5. Информировать Собственников путём размещения информации на стенде в каждом подъезде МКД об изменениях размера платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, по управлению МКД, по капитальному ремонту общего имущества МКД не позднее чем за 30 дней до даты представления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

2.1.6 Совместно с Уполномоченным представителем Собственников помещений МКД участвовать во всех проверках и обследованиях МКД на предмет текущего, капитального

ремонта, обслуживание и содержание дома, а так же в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту Общего имущества по настоящему договору.

2.1.7. Рассматривать жалобы и заявления Собственников, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту жилого помещения и коммунальных услуг, давать по ним ответы.

2.1.8. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет Уполномоченному представителю Собственников помещений в многоквартирном доме письменный отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включая информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту имущества МКД, а так же сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

2.1.9. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим договором, согласовать с Собственниками замену оплаченных и невыполненных работ другими. При не достижении такого согласия, уведомить Собственников пользователей помещений о причинах невыполнения работ, не оказания услуг путём размещения необходимой информации на стендах в подъезде МКД. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).

2.1.10. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчёт платы за содержание помещений и ремонт, в порядке определенном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

2.1.11. Обеспечить Собственников информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб путём размещения информации на информационных стендах МКД.

2.1.12. Согласовывать установку общих (квартирных) приборов учёта в коммунальных квартирах и индивидуальных приборов учёта по заявлению Собственников или третьих лиц указанных в пункте 1.6. настоящего договора.

2.1.13. При причинение имуществу Собственника ущерба вследствие проведения ремонтных работ, аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения, составлять акт о причинённом ущербе с указанием причин и фактических объёмов повреждений, один экземпляр акта выдавать:

-собственнику помещения;

-второй экземпляр акта - Уполномоченному представителю Собственников помещений МКД.

2.1.14. Знакомить с условиями настоящего договора Собственников, приобретающих права собственности на помещения в МКД, и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, а так же разъяснять указанным лицам отдельные условия договора.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Своевременно, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора, вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения, принадлежащего Собственнику включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а также оплачивать, предоставленные Собственнику коммунальные услуги, предусмотренные настоящим договором.

2.2.2. Соблюдать и, при необходимости, принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями и Нанимателями помещений собственника (в том числе по договорам аренды. Безвозмездного пользования и иным договорам) Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.



2.2.3. В случае прекращения права собственности на помещение, занимаемое Собственником, либо приобретения Собственником в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации права собственности и перехода права собственности в установленном законодательстве порядке представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.2.4. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.2.5. Обеспечить доступ Управляющей организации в принадлежащие Собственникам помещения в заранее согласованное время для осмотра инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу МКД, конструктивных элементов МКД, приборов учёта, а так же для контроля эксплуатации, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.2.6. Согласовать в порядке установленном Управляющей организацией, установку общих и квартирных приборов учёта количества (объёмов) потребляемых коммунальных услуг.

2.2.7. Представить Управляющей организации сведения обо всех лицах, осуществляющих фактическое пользование, принадлежащими Собственникам жилыми помещениями по договорам социального, либо коммерческого найма на момент заключения настоящего договора в срок не позднее 30 дней с момента его заключения.

2.2.8. При принятии Собственником решения о проведении работ по капитальному ремонту, принадлежащих им на праве собственности помещений в МКД, а так же устройств, находящихся в таких помещениях и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о видах и объёмах работ.

2.2.9. Выбирать на общем собрании собственников, уполномоченных лиц для контроля, за выполнением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

2.2.10. Уполномоченный представитель Собственников помещений в МКД обязан оказывать всяческое содействие Управляющей организации в выполнении работ по содержанию, ремонту и управлению МКД.

2.2.11. Возместить ущерб, причинённый действиями Собственника общему имуществу МКД. При этом в случаях причинения такого ущерба Управляющая организация, вправе предъявить требования к такому собственнику от имени и в интересах других Собственников общего имущества в МКД.

2.2.12. При причинение имуществу Собственников МКД ущерба вследствие проведения самостоятельных ремонтных работ, в результате которых произошла авария в инженерных сетях, залив жилого или нежилого помещения, приглашать представителя Управляющей организации для составления акта о причинённом ущербе с указанием причин и фактических объёмов повреждений.

2.2.13. Согласовывать с Управляющей компанией планируемые ремонтные работы жилого помещения, связанные с инженерными сетями и получать на это разрешение Управляющей организации.

2.2.14. Исполнять иные обязанности собственников помещений в МКД и потребителей коммунальных услуг, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1. Принимать оперативные решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в МКД, в соответствии с действующим законодательством с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

2.3.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.3.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений МКД для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией.

2.3.5. Управляющая организация, при проведении работ по капитальному ремонту может выйти с предложением к Собственникам помещений МКД об изменении стоимости работ по

капитальному ремонту общего имущества, если в период выполнения этих работ изменились цены на используемые материалы или в ходе выполнения работ, обнаружилась необходимость выполнения дополнительных работ, в связи с чем увеличилась стоимость работ. Управляющая компания представляет Собственникам помещений МКД документы подтверждающие изменение цен на материалы, или акт на проведение дополнительных работ.

2.3.6. Иные права, установленные действующим законодательством РФ.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией её обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнении правовых актов.

2.4.2. При причинении ущерба имуществу Собственника вследствие проведения ремонтных работ, аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения, произошедшего в следствии виновных действий(бездействий) Управляющей организации требовать от Управляющей организации составления акта о причинах и причинённом ущербе, с указанием фактических объёмов повреждений.

2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных Собственникам в следствии виновных действий(бездействий) Управляющей организации.

2.4.4. Собственники, в лице Уполномоченного представителя, имеют право:

- участвовать во всех мероприятиях, проводимых Управляющей организацией связанных с содержанием МКД;

- участвовать в составе комиссии по проверке содержания общего имущества МКД и подписывать акты проверок;

- контролировать включение выявленных недостатков в план текущего ремонта и выполнение в отведённые сроки;

- выявленные недостатки, значительно влияющие на техническое состояние МКД, включать в план капитального ремонта;

- контролировать выполнение перечня работ по содержанию общего имущества МКД и подписывать акты выполненных работ по капитальному ремонту;

- подписывать договора, дополнительные соглашения и приложения к ним;

- подписывать размер платы на капитальный ремонт, на основании решений органов власти по накоплению средств граждан, а так же исходя из объёма работы и стоимости работ, предложенных Управляющей организацией на основании актов осмотра МКД и сметной стоимости работ.

- требовать независимой оценки стоимости ремонтных работ (капитального ремонта) свыше 200000,0 рублей.

Право подписи от имени Собственников МКД, всех документов связанных с управлением МКД предоставляется Уполномоченному представителю собственников в соответствии с протоколом общих собраний собственников помещений от 17.10.2010 года.

2.4.5. Требовать и получать в течение трех рабочих дней с момента письменного обращения от Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.6. Ознакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

2.4.7. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений Многоквартирного дома для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.4.8. В случаях, если Управляющая организация является для Собственников исполнителем коммунальных услуг, Собственники имеют право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

б) получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

в) получать от исполнителя акт о непредставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

г) получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

д) быть (в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг или договором) полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг;

е) требовать уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

ж) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

з) требовать предъявления уполномоченным представителем исполнителя документов, подтверждающих их полномочия, (в случаях, указанных в подпунктах "б" и "г" пункта 50, подпунктах "д" и "е" пункта 52 Правил предоставления коммунальных услуг).

и) при причинение ущерба имуществу Собственника вследствие проведения ремонтных работ, аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причинах и причинённом ущербе, с указанием фактических объёмов повреждений.

к) требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Управляющей организации.

### **3. Платежи и расчеты по Договору.**

3.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается для каждого собственника в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

3.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

-стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества включая плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, согласно Перечню (приложение № 1);

-стоимостью коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией собственникам в соответствии с условиями Договора;

Плата за работы по капитальному ремонту Общего имущества устанавливается на основании решения общего собрания Собственников с учетом видов стоимости и сроков выполнения работ.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Управляющая организация вправе заключить с третьим лицом, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы, договор на организацию начисления и сбора платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги собственникам(нанимателям) помещений многоквартирного дома.



Управляющая организации в этом случае вправе передать вышеназванному учреждению персональные данные Собственников (пользователей), необходимые для осуществления начисления Собственникам (пользователям) платы за работы и услуги, выполняемые Управляющей организацией по настоящему договору.

3.6. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

3.7. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Управляющей организацией производится перерасчёт платы за содержание, ремонт и обслуживание помещений, в порядке определенном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, согласно 2-х стороннего акта. В случае не выполнения либо не качественного выполнения работ Собственники вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчёта размеров платы, либо замены не выполненных работ (не оказанных услуг) другими видами дополнительных работ на сумму соразмерную стоимости не выполненных работ (не оказанных услуг). Решение о требовании перерасчёта, замене, не выполненных работ (не оказанных услуг) принимается Собственниками МКД.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества производится перерасчёт платы в соответствии с Приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг для многоквартирного дома, оборудованного счётчиками (общедомового) и коллективными приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, оборудованном указанными приборами учета, определяется:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения - в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для отопления - в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 приложения № 2 к настоящим Правилам.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, за счет Собственника (и) или за счет средств, выделяемых на эти цели из федерального бюджета.

3.10. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества принимается с учетом предложений Управляющей организации относительно необходимости капитального ремонта, срока начала капитального ремонта, необходимого объема работ, стоимости материалов, порядка финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

#### 4. Ответственность.

4.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением стороной своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершаемыми во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего

имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме необходимой информации.

4.3. 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. Изменение и расторжение Договора.**

5.1. Обязательства сторон по Договору могут быть изменены в порядке определенном настоящим договором, а так же в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах.

Об изменении Договора на основании решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме должно быть подписано дополнительное соглашение к Договору.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор в отношении этого Многоквартирного дома.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирных домах в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, последний обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3., 5.4. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. Управляющая организация за 10 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или иной организации, либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы.

5.7. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

#### **6. Срок действия Договора.**

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 лет, вступает в силу с момента подписания.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

#### **7. Особые условия**



7.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон – в судебном порядке.

7.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

7.3. К настоящему договору прилагается:

Приложение № 1 Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Тосно, ул.Тотмина, д.1 .

Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома.

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

Приложение № 4 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Тосно, ул.Тотмина, д.1 на 2010 год.

Приложение № 5 Акт общего осмотра многоквартирного дома, принимаемого в управление.

Приложение № 6 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования.

Приложение № 7 Акт приёма-передачи технической документации.

## 8. Подписи Сторон.

Управляющая организация: ОАО «Тепловые сети»

Адрес: 187000, Ленинградская область, Тосненский р., г. Тосно, пр. Ленина, д. 19.

ОГРН: 1054700602990

ИНН: 4716024190

КПП: 471601001

Р/с 40702810862000000581

в Филиале Лен. областной ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» г. Тосно

К/с 30101810400000000703

БИК 044106703

Управляющая организация

Заместитель генерального директора

ОАО «Тепловые сети»

по работе с управляющими компаниями



В.В. Козаченко

Собственники помещений:

Загурьев П.Н., действующий от имени собственников помещений в многоквартирном доме на основании протокола общего собрания собственников многоквартирного дома от 17.10.2010 года.

44		Леонтьева Светлана Анатольевна	23,80	23,80
45		Леонтьева Ольга Михайловна	23,80	23,80
46	33	Бедронский Антон Павлович	71,50	71,50
47	34	Лопаква Надежда Николаевна	20,00	20,00
48		Костюченко Юрий Александрович	20,00	20,00
49	35	Сущинская Мария Алексеевна	57,10	57,10
50	36	Гольшев Владимир Павлович	14,28	14,28
51		Савенова Любовь Николаевна	14,28	14,28
52		Савенков Алексей Станиславович	14,28	14,28
53		Гольшев Павел Владимирович	14,28	14,28
54		Гольшев Николай Владимирович	14,28	14,28
55	37	Бузланов Кирилл Владимирович	17,88	17,88
56		Бузланов Алексей Вадимович	17,88	17,88
57		Бузланов Вадим Борисович	17,88	17,88
58		Бузланова Мария Александровна	17,88	17,88
59	38	Чуйкова Ирина Борисовна	40,00	40,00
60	39	Рыбников Олег Игоревич	57,10	57,10
61	40	Шляндин Владимир Валентинович	71,40	71,40
62	42	Горленко Вера Степановна	40,30	40,30
63	43	Зайцева Наталья Николаевна	57,30	57,30
64	44	Тищенко Валентина Ивановна	71,60	71,60
65	45	Папуниди Марина Дмитриевна	23,93	23,93
66		Папуниди Илья Владимирович	23,93	23,93
67		Папуниди Дмитрий Владимирович	23,93	23,93
68	46	Рясная Елена Николаевна	40,10	40,10
69	47	Овчинникова Тамара Андреевна	57,30	57,30
70	48	Морозова Светлана Геннадьевна	35,85	35,85
71		Корякин Олег Васильевич	35,85	35,85
72	49	Мидили Игорь Тофикович	71,80	71,80
73	50	Беликова Ирина Юрьевна	20,05	20,05
74		Слепникова Ульяна Игоревна	20,05	20,05
75	51	Левкичев Дмитрий Иванович	57,30	57,30
76	52	Сергеева Лариса Викторовна	23,90	23,90
77		Сергеева Юлия Андреевна	23,90	23,90
78		Сергеева Ольга Андреевна	23,90	23,90
79	53	Романов Сергей Михайлович	35,90	35,90
80		Сорокина Наталья Сумбатовна	35,90	35,90
81	54	Наконечная Татьяна Михайловна	40,10	40,10
82	55	Сапов Юрий Николаевич	57,30	57,30
83	56	Тетёшкина Гульжамал Анваровна	71,70	71,70
84	57	Шестаков Геннадий Валентинович	14,36	14,36
85		Шестакова Татьяна Геннадьевна	14,36	14,36
86		Шестаков Станислав Геннадьевич	14,36	14,36
87		Шестакова Юлия Геннадьевна	14,36	14,36
88		Шестаков Герман Геннадьевич	14,36	14,36
89	58	Самсонов Роман Александрович	40,10	40,10
90	59	Федоров Эдуард Витальевич	57,30	57,30
91	60	Соколов Константин Алексеевич	71,70	71,70
		<b>Всего:</b>	<b>3458,40</b>	<b>3458,40</b>
	1	Тосненское городское поселение	71,70	71,70
	41	Тосненское городское поселение	71,80	71,80
		<b>Всего:</b>	<b>143,50</b>	<b>143,50</b>
		<b>Итого</b>	<b>3601,90</b>	<b>3601,90</b>

Приложение № 1  
к договору управления  
многоквартирным домом  
от 1. октября 2010г № 145

**Реестр собственников помещений  
в многоквартирном доме, расположенном по адресу :  
г. Тосно, ул. Тотмина, д.1  
по состоянию на 01.10.2010г**

Общие характеристики многоквартирного дома :

Количество квартир - **60**

Общая площадь помещений собственников и юридических лиц - **3601,9 м<sup>2</sup>**

Общее количество голосов в собственности - **3601,9**

№ п.п.	№ помещения	Ф.И.О. собственника помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	Количество голосов
1	2	Бойко Надежда Михайловна	41,10	41,10
3	3	Загурьев Павел Николаевич	19,07	19,07
4		Загурьева Людмила Максимовна	19,07	19,07
5		Загурьев Иван Павлович	19,07	19,07
6	4	Иванов Алексей Валентинович	71,40	71,40
7	5	Ланцов Александр Андреевич	71,60	71,60
8	6	Алексеева Лариса Васильевна	40,10	40,10
9	7	Красникова Алла Артемьевна	28,50	28,50
10		Рапопорт Алексей Дмитриевич	28,50	28,50
11	8	Шевцов Андрей Мухамедович	71,20	71,20
12	9	Тихоненкова Ольга Анатольевна	17,90	17,90
13		Тихоненков Юрий Николаевич	17,90	17,90
14		Тихоненкова Марина Юрьевна	17,90	17,90
15		Сафонова Екатерина Александровна	17,90	17,90
16	10	Панфиленок Лидия Виестурсовна	40,10	40,10
17	11	Остроумов Александр Васильевич	57,00	57,00
18	12	Смирнова Анна Сергеевна	71,20	71,20
19	13	Алексеенко Андрей Александрович	71,60	71,60
20	14	Ипполитова Елена Сергеевна	40,10	40,10
21	15	Банарова Елена Владимировна	28,50	28,50
22		Банарова Анна Александровна	28,50	28,50
23	16	Горбан Анна Юрьевна	71,20	71,20
24	17	Немкова Галина	71,60	71,60
25	18	Корчагина Анна Александровна	40,10	40,10
26	19	Петрова Наталья Владимировна	57,00	57,00
27	20	Шрамчук Николай Анатольевич	71,20	71,20
28	21	Хабарова Тамара Владимировна	35,85	35,85
29		Хабаров Иван Филиппович	35,85	35,85
30	22	Наумов Владимир Владимирович	35,60	35,60
31	23	Емельянов Георгий Изосимович	57,20	57,20
32	24	Сынкова Валентина Ивановна	71,80	71,80
33	25	Иванова Ольга Николаевна	71,50	71,50
	26	Глазкова Нина Сергеевна	40,00	40,00
34	27	Уколов Вячеслав Иванович	57,10	57,10
35	28	Березкин Сергей Евгеньевич	17,85	17,85
36		Березкина Наталья Борисовна	17,85	17,85
37		Березкин Антон Сергеевич	17,85	17,85
38		Березкин Алексей Сергеевич	17,85	17,85
39	29	Умнова Ирина Анатольевна	35,75	35,75
40		Умнов Сергей Геннадьевич	35,75	35,75
41	30	Кукушкина Елена Ивановна	40,00	40,00
42	31	Слонова Светлана Яковлевна	57,10	57,10
43	32	Леонтьев Михаил Юрьевич	23,80	23,80

Состав общего имущества многоквартирного дома, находящихся в управлении Заказчика

№	Наименование объекта
1.	<p>Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета с элементами благоустройства и озеленения.</p> <p>До момента государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом для определения объемов работ и услуг, оказываемых Исполнителем по его содержанию, земельный участок рассматривается в границах, установленных техническим паспортом на многоквартирный дом.</p>
2.	<p>Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого(нежилого) помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого(нежилого) помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).</p>
3.	Крыши.
4.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого(нежилого) помещения (квартиры).
6.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
7.	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления электроснабжения и газоснабжения в границах установленных, постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом**

№	Перечень (услуг) работ
1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому. Предоставление гражданам справок-характеристик жилой площади (справки формы-7), оформление договоров социального найма по поручению органов местного самоуправления.
2.	Заключение договоров на выполнение работ, связанных с работами по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление систематического контроля за качеством выполненных работ. Финансирование работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами, применением штрафных санкций к подрядным организациям за выполнение работ. Ведение претензионной работы по этим договорам.
3.	Заключение договоров теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения. Осуществления контроля качества предоставления коммунальных услуг, соблюдения их параметров. Осуществление перерасчетов в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.
4.	Начисление и сбор платы за содержание жилья, капитальный ремонт коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), в том числе расчет размера платы, учет поступлений, взаимодействие с банками и иными организациями осуществляющими, прием платежей за жилищно-коммунальные услуги.  Работа по взысканию задолженности по оплате, в том числе направление уведомлений, обращение в судебные органы, взаимодействие со службой судебных приставов.
5.	Представление интересов собственников жилых помещений в вопросах использования, в т.ч. передачи в пользование третьим лицам общего имущества многоквартирного дома. Заключение договоров аренды в отношении общего имущества, контроль за исполнением этих договоров.
6.	Работа с обращениями и жалобами граждан, прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, качества предоставляемых услуг, выполнения дополнительных работ.

7.	Выполнение функций, связанных с регистрацией граждан, ведение паспортной работы, взаимодействие с органами правопорядка. Осуществление регистрационного учета граждан по месту пребывания, в том числе выдача справок формы-9, копии договоров приватизации, копии ордеров, справок об умерших, бытовых характеристик.
8.	Информирование граждан-Собственников жилых помещений об изменениях размеров платы и о других условиях, связанных с управлением домом, путем вывешивания информации в общедоступном месте.
9.	Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта. Определение сметной стоимости необходимых работ. Согласование с собственниками жилых помещений объемов и стоимости работ по капитальному ремонту. Планирование работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда. Планирование финансовых и технических ресурсов в целях обеспечения непрерывного обслуживания жилищного фонда и поставки коммунальных ресурсов.
10.	Контроль за соблюдением жителями многоквартирных жилых домов правил и норм использования как общего имущества многоквартирного дома, так и жилых помещений, соблюдения правил совместного проживания и др. норм и правил использования жилищного фонда, установленного действующим законодательством. Предъявление требований об устранении нарушений правил и норм использования жилищного фонда в государственные контролирующие органы и судебные органы.
11.	Организация проведения общих собраний Собственников жилых помещений для принятия ими решений, необходимых для организации надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, подготовка необходимых для этого документов. Хранение договоров управления многоквартирными домами, а так же иных документов по решениям принятым собственниками жилых помещений на общих собраниях.
12.	Организация взаимодействия с уполномоченными представителями собственников жилых помещений в многоквартирном доме по вопросам управления многоквартирным жилым домом, проведению работ по содержанию текущего и капитальному ремонту дома.
13.	Организация взаимных расчетов с органами местного самоуправления по выпадающим доходам в связи с предоставлением собственникам жилищно-коммунальных услуг.



Перечень

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме,  
расположенном по адресу:  
г.Тосно, ул.Тотмина д.1 на 2010 год

№ п/п	Наименование работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, включая работы и услуги по управлению Многоквартирным домом	Цена за ед-цу,руб.	Кол-во	Стоимость в год,руб.
1.	<b>Содержание общего имущества дома (конструктивные элементы здания), в том числе:</b>			
	осмотр кровли, 2 раза в год;	1,23	1002,4	1232,95
	осмотр подъездов и конструкций зданий (стены, фундаменты, отмостки, и т.п.), 2 раза в год;	1,84	7204,2	13255,73
	осмотр подвального помещения, 2 раза в год;	1,56	1480	2308,80
	осмотр вент.каналов в квартирах;	145,79	60	8747,40
	прочистка вентиляционных каналов;	98,28	12,0	1179,36
	очистка кровли от мусора в летний период	8,05	0,0	0,00
	прочистка внутренних водостоков;	261,83	3	785,49
	смена стекол в оконных переплетах;	706,64	1	706,64
	герметизация межпанельных швов отдельными местами;	252,33	70	17663,10
	простая масляная окраска дверей	140,75	0	0,00
	<b>Итого по содержанию общего имущества дома(конструкт. элем.здан)</b>			<b>45879,47</b>
	<b>Стоимость руб/м в месяц</b>			<b>1,07</b>
2.	<b>Содержание общего имущества дома (внутридомовое инженерное оборудование), в том числе:</b>			
	осмотр системы ЦО в чердачных или в подвальных помещениях, (2 раза в год);	1,71	1480	2530,80
	осмотр систем водоснабжения и канализации в подвал.помещении	2,11	1480	3122,80
	осмотр электротехнических устройств на лестничных клетках, 1 раз в год;	37,17	15	557,55
	осмотр электротехнических устройств в подвалах и чердаках, 1 раз в год;	1,71	740	1265,40
	осмотр вводных электрических щитков;	75,80	1	75,80
	ремонт групповых щитков на л/клетке с заменой вышедших из строя элементов;	690,14	10	6901,40
	осмотр водопровода, канализации, горячего водоснабж., отопления в квартирах;	241,73	60	14503,80
	слух и наполнение воды системы отопления;	0,80	13683	10946,40
	отключение и подключение стояков отопления;	424,43	2	848,86

	ликвидация воздушных пробок в системе отопления, стояках;	396,41	3	1189,23
	промывка гидравлическим способом системы отопления;	19,79	975	19295,25
	очистка внутренней канализационной сети от стояка до колодца (лежак);	149,35	15	2240,25
	устройство врезки ф 25мм;	1840,08	0	0,00
	теплоизоляция трубопровода ЦО	189,8	25	4745,00
	Итого по содержанию общего имущества дома(внутридомовые сети)			68222,54
	Стоимость руб/м в месяц.			1,59
3	<b>Санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий, в том числе:</b>			
	влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей,(2 раза в нед-104 дн.)	1,16	276,6	33369,02
	влажное подметание лестн.площадок и маршей выше 2-го этажа,(1 раз в неделю 52 дн.);	1,16	184,4	11123,01
	мытьё лестничных площадок и маршей, 2 раза в месяц;	2,3	461	25447,20
	мытьё окон,2 раза в год;	6,66	61	812,52
	подметание свежевыпавшего снега вручную, 1 раз в сутки в дни снегопада;	0,28	874,3	7344,12
	механизированная уборка снега,1 раз в сутки в дни снегопада;	0,15	594	2673,00
	очистка территории от наледи;	9,60	36	3456,00
	подсыпка территории песком,1 раз в сутки во время гололеда;	0,32	437,0	4195,20
	подметание территории вручную,1 раз в сутки;	0,21	874,3	33415,75
	механизированная уборка территории,1 раз в трое суток;	0,23	594	8333,82
	уборка газонов от мусора,1 раз в неделю;	0,10	1478	4581,80
	сезонное выкашивание газонов;	0,46	1478	2039,64
	очистка газонов от опавших листьев;	1,99	1478	5882,44
	Итого по содержанию лестничных площадок и придомовой территории			142673,52
	Стоимость руб/м в месяц.			3,32
4.	<b>Аварийное обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, водоотведения, холодного горячего водоснабжения, электроснабжения, в том числе:</b> ремонт, замена запорной арматуры стогов на трубопроводе, установка бандажей на трубопроводе; смена небольших(до 2-х метров) участков трубопровода; заделка свищей и зачеканка распушек; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; содержание круглогодичной оперативной диспетчерской службы; ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры в системах отопления, ликвидация течи путем уплотнения соединения труб, арматуры и нагревательных приборов, ремонт и замена стогов на трубопроводе, смена небольших участков трубопровода (до 2 м), выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода. Внутридомовые сети электроснабжения и электрооборудование.	1,55		66569,40
5.	<b>Вывоз твердых бытовых отходов с утилизацией.</b>			
		2,09		89761,32
6.	<b>Дератизация и дезинсекция подвальных помещений.</b>	0,10		4294,80

7.	Услуги по управлению многоквартирным домом в том числе: услуги по сбору и начислению платежей за оказанные ЖКУ; услуги паспортной службы; услуги управ./дома.	2,81	241797,24
	<b>ИТОГО стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, включая работы и услуги по управлению Многоквартирным домом за год.</b>		<b>659198,29</b>
	<b>ИТОГО стоимость этих работ и услуг в месяц в целом по дому (площадь дома 3579 кв.м.)</b>		<b>15,35</b>
	<b>РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА РАБОТЫ И УСЛУГИ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, ВКЛЮЧАЯ ПЛАТУ ЗА УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ДОМОМ (за квадратный метр оплачиваемой площади в месяц, рублей)</b>		
8.	Обслуживание внутридомового газового оборудования, включая обслуживание газопользующего оборудования и газовых счетчиков, а так же аварийно-диспетчерское обслуживание.		
	-обслуживание 2-х ком. плиты; без газового сч. с квартиры в год		324,97
	-обслуживание 3-х ком. плиты; без газового сч. с квартиры в год		370,75
	-обслуживание 4-х ком. плиты; без газового сч. с квартиры в год		416,53
	-обслуживание 2-х ком. плиты; с газовым сч. с квартиры в год		439,45
	-обслуживание 3-х ком. плиты; с газовым сч. с квартиры в год		485,23
	-обслуживание 4-х ком. плиты; с газовым сч. с квартиры в год		531,01

приложение № 5  
к договору управления  
многоквартирным домом  
от « 1. » октября 2010 года № 145

**Акт**

**обследования многоквартирного дома, принимаемого в управление.**

**Комиссией в составе:**

**Представители собственников помещений в многоквартирном доме:**

\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;

**Представители управляющей организации:**

\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2010 года проведен осмотр придомовой территории и многоквартирного дома, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_ ;

в результате осмотра установлено:

**1. Общие сведения о многоквартирном доме:**

Год постройки: \_\_\_\_\_ ;

Материал стен: \_\_\_\_\_ ;

Материал перекрытий: \_\_\_\_\_ ;

Конструкция и материал кровли: \_\_\_\_\_ ;

Наличие подвала, полуподвала, техподполья: \_\_\_\_\_ ;

Наличие чердачного помещения: \_\_\_\_\_ ;

Этажность: \_\_\_\_\_ ;

Количество подъездов: \_\_\_\_\_ ;

Количество квартир: \_\_\_\_\_ ;

Площадь дома общая (кв.м.): \_\_\_\_\_ (по данным технического паспорта);

Наличие видов инженерного оборудования (сети, лифты, мусоропроводы, пр.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ;

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытий, газоны, асфальтовые покрытия, контейнерные площадки) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ;

\_\_\_\_\_ ;

**2. Результаты визуального осмотра многоквартирного дома:**

№ п/п	Наименование помещений, инженерных систем, оборудования	Оценка состояния (хор., удовл., неудовл.)* и причина его возникновения	Краткое описание дефекта, причины его возникновения с указанием примерного объема и места дефекта	Предложение о принятии мер к устранению дефекта (текущем или капитальном ремонте)
1	2	3	4	5
1.	Фундаменты и подвалы			

2.	Стены			
3.	Водостоки			
4.	Балконы, лоджии			
5.	Наружное освещение			
6.	Входы в здание			
7.	Подъезды			
8.	Кровля, чердачные помещения			
9.	Инженерное оборудование, в т.ч.			
9.1.	Внутридомовые сети ГВС			
9.2.	Внутридомовые сети отопления			
9.3.	Внутридомовые сети ХВС			
9.4.	Внутридомовые сети водоотведения			

9.5.	Внутридомовые сети электроснабжения			
9.5.	Внутридомовые сети газоснабжения			
9.6.	Пр. внутридомовые сети			
10.	Мусоропроводы			
11.	Придомовая территория			

\* Критерии оценки технического состояния объектов общего имущества приводятся в приложении к настоящему акту.

**Представители собственников помещений в многоквартирном доме:**

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

**Представители управляющей организации:**

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

Приложение № 6

к договору управления многоквартирным домом № 145 от 1 сентября 2010 г.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ  
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО  
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ  
ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
<b>ПЕЧИ</b>	

Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газоснабжения)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.