

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом №231

Экземпляр администрации  
Тосненского городского поселения  
Вернуть по адресу: пр. Ленина, д. 32  
Тосно, Ленинградская обл., 187000

г. Тосно

«27» августа 2012 года

Открытое акционерное общество «Тепловые сети» (далее - Управляющая организация), в лице заместителя генерального директора по работе с управляющими компаниями В.В. Козаченко, действующего на основании доверенности, с одной стороны, и Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно ул. Тотмина, д.6 (далее – Собственник) с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, г. Тосно ул. Тотмина, д.6 (далее – Многоквартирный дом, МКД).

Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией согласно Приложения № 1 (далее – Перечень), которые являются обязательными, предоставлять Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений) следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, в т.ч. поставка газа в баллонах, отопление, в случае отсутствия договорных отношения между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. А также выполнять работы по капитальному ремонту, в порядке и на условиях определенных действующим законодательством и настоящим договором.

Указанный Перечень может быть изменен в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством и настоящим договором.

1.2. 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 13.08.2006 года № 491.

### 2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание и проведение ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, а так же управление Многоквартирным домом, аварийное

обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов и выполнении других обязательств, указанных в Перечне.

2.1.2. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, а также настоящим договором.

2.1.3. Не менее чем за сутки информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся в подъездах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения – информировать немедленно.

2.1.4. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

Выполнять функций, связанные с предоставлением государственных услуг по регистрационному учету граждан РФ по месту жительства и месту пребывания и выдаче, замене паспортов, удостоверяющих личность гражданина РФ на ее территории, в объемах определенных действующим законодательством РФ, выдавать Собственникам (нанимателям) справки формы № 9 (о регистрации по месту жительства) и справки формы № 7 (характеристика жилой площади).

2.1.5. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением Договора, в т.ч. по вопросам содержания и ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику, принимать соответствующие меры и предоставлять по запросу Собственника в Многоквартирных домах в течение 5 (пяти) рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

2.1.6. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещения в Многоквартирном доме о состоянии Общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о капитальном ремонте Общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

2.1.7. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

Управляющая организация организывает ознакомление с отчетом путем его размещения отчетов в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся в подъездах Многоквартирного дома.

## 2.2. Управляющая организация вправе:

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

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

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирных домах, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Инициировать проведение общего собрания собственников Многоквартирного дома по вопросам управления общим имуществом дома.

2.2.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить стоимость 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 общая стоимость работ.

2.2.7. Осуществлять передачу Общего имущества МКД в аренду (пользование) третьим лицам, в том числе для установки и эксплуатации рекламных конструкций от имени и в интересах собственников.

Руководствоваться при определении платы за передачу в аренду (пользование) третьим лицам общего имущества МКД методикой определения величины арендной платы за пользование недвижимым имуществом, находящимся на территории Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, утвержденной решением Совета депутатов Тосненского городского поселения Тосненского района Ленинградской области от 28.11.2006 года № 75.

Управляющая организация при передаче Общего имущества МКД в аренду (пользование) третьим лицам, в том числе для установки и эксплуатации рекламных конструкций вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования Общим имуществом в МКД от имени и в интересах Собственников.

Плата за пользование Общим имуществом поступает на счета Управляющей организации и используется на содержание и ремонт Общего имущества МКД на основании соответствующего решения собственников.

### 2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора, вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт 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 Договором.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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 договора и перехода права собственности в установленном законодательстве порядке представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

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

### 2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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 в порядке определенном п.2.1.7. договора.

2.4.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений Многоквартирного дома для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

### 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт 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 работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией, которая устанавливается решением общего собрания Собственников помещений, а при отсутствии такого решения в порядке, предусмотренном п.4 ст.158 ЖК РФ, на каждый год;

-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 неуплаты за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги (отопление).

3.7. При предоставлении коммунальных услуг, а так же оказании услуг и выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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 бюджетов различных уровней.

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 Собственниками Управляющей организации и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

#### 4. Ответственность

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

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

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными 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 информации в соответствии с пунктом 2.4.3. Договора.

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

4.5. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти, изменение действующего законодательства, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирных домах, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в Многоквартирных домах счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирных домах по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

#### 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 форме одного документа, подписанного Сторонами.

## 7. Порядок осуществления контроля

7.1. Список лиц, уполномоченных Собственниками для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору (далее – уполномоченные лица), с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий отражаются в протоколе Общего собрания собственников. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.

7.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет уполномоченным общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицам краткий письменный отчет о проделанных работах за предыдущий год и размещает его на информационных стендах.

## 8. Особые условия

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

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

8.3. Приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1. Перечень работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных работ и услуг, оказываемых управляющей организацией.

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3. Положение о совете многоквартирного дома.

Приложение № 4. Акт обследования многоквартирного дома №6 по ул.Тотмина, г.Тосно.

## 9. Подписи Сторон

Управляющая организация: ОАО «Тепловые сети»

Адрес: 187000, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Боярова, д.1.

ОГРН: 1054700602990

ИНН: 4716024190

КПП: 471601001

Р/с 40702810255380000140

Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург

К/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Управляющая организация

Заместитель генерального директора  
ОАО «Тепловые сети»  
по работе с управляющими компаниями



В.В. Козаченко

Собственники помещений:

Глава администрации

Тосненского городского поселения



В.З. Гончаров

*кв. №29 Стеблевской ул.*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

приложение №1  
к договору управления  
многоквартирным домом  
от «27» августа 2012 года №231

Перечень  
работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, а так же иных  
работ и услуг, оказываемых управляющей организацией с 01.07.2012 по 01.07.2013

вид выполняемых работ	ед. изм.	цена за ед. изм.	Тоталитра 6		
			Объем	периодичность (раз в год)	стоимость работ
плата за дом (оплачиваемая)					2760,80
плата за прож.в.					122,00
<b>содержание внутридомовых сетей и конструктивных элементов здания</b>					<b>209 128,57</b>
<b>стоимость руб./м² в месяц</b>					<b>6,39</b>
<b>Осмотр МКД</b>					<b>32 778,63</b>
Осмотр системы ЦО в чердачных или в подвальных помещениях	м2	1,41	015,70	2	2 864,27
Осмотр системы водоснабжения и канализации в подвальном помещении	м2	1,41	015,70	2	2 864,27
Осмотр электротехнических устройств на л/кл	л/кл	31,77	8,00	2	508,32
Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования в подвалах и чердаках	м2	1,41			0,00
Осмотр вводных электрических щитков	шт.	65,75	1,00	2	131,50
Осмотр водопровода, канализации, ГВС, ЦО в квартирах	кв.	211,77	44,00	1	9 317,88
Осмотр кровли	м2	0,99	219,00	2	2 413,62
Осмотр подвальных и конструкций зданий (стен фундаментов, отмосток, фасадов и др.)	м2	1,51	898,00	2	8 751,96
Осмотр вентиляторов в квартирах	кв.	134,70	44,00	1	5 926,80
<b>содержание внутридомовых сетей</b>					<b>72 109,43</b>
<b>содержание внутридомовых сетей (сантехника)</b>					<b>55 361,43</b>
Заказывание воздушных пробок в системе ЦО (стояках ЦО)	шт.	148,73	10	1	1 487,30
Отключение и включение стояка ЦО для выполнения работ по замене и ремонту трубопроводов и отопительных приборов (с нижним разливом)	стояк	340,82	5	2	3 408,20
Отключение и включение стояка ХВС, ГВС для выполнения работ по замене или ремонту запорных устройств (смесителей, кранов), запорной арматуры стояка	стояк	233,71	5	1	1 168,55
Объем канализационной сети: внутренней (л/кл)	м	100,06	5	1	500,30
Объем арматуры: вентиля и клапанов обратных муфтовых D до 20 мм	шт.	587,83	6	1	3 526,98
Объем арматуры: вентиля и клапанов обратных муфтовых D до 32 мм (кран шаровый + обратный + муфта)	шт.	747,59	6	1	4 485,54
Объем кранов-отсечных кранов	шт.	271,71	4	1	1 086,84
Работы заделка диаметром до 100 мм без снятия с места	шт.	993,73	5	1	4 968,65
Гидравлическое испытание трубопроводов системы отопления	шт.	12 604,67	1	1	12 604,67
Спуск и наполнение воды (ХВС) системы отопления без осмотра системы	м² здан.	0,15	13204	1	1 980,60
Испытание гидравлическим способом системы отопления	м труб	32,49	620	1	20 143,80
<b>содержание внутридомовых сетей (электрика)</b>					<b>16 747,98</b>
Сеть освещения от 10 до 25А	шт.	603,13	2	1	1 206,26
Сеть выключателей	шт.	233,27	2	1	466,54
Сеть ламп накаливания	шт.	36,94	20	1	738,80
Ремонт групповых щитков на лестничных клетках без смены автомата	шт.	460,70	8	2	7 371,20
Сеть светодиодных с лампами накаливания	шт.	891,86	2	1	1 783,72
Сеть люминесцентной др. светника коммунального назначения	шт.	46,90	1	12	562,80
Работы по ремонту вент.изолляции	длина	224,02	14	1	3 136,28
Капитальный абетирование ГРПЦ 5-этажных жилых домов	шт.	741,19	1	2	1 482,38
<b>содержание конструктивных элементов</b>					<b>104 240,53</b>
Ремонт вентиляционных каналов	м канала	97,52	141	1	35 254,32
Ремонт крыши со сбрасыванием снега со сбрасыванием сосулек, при толщине снега до 20 см	м2	18,00	1219	2	43 884,00
Ремонт кровли металлочерепичного покрытия парапета	м	215,13	10	1	2 151,30



Устройство козырьков из металлических кровельных с покрытием кровельной сталью	м2	1 973,11	10	1	19 731,10
Поставка замков на двери, подвальные помещения	шт.	410,65	2	1	821,30
Смена стекол в деревянных переплетах при площади стекла до 1,0 кв.м	м2	614,84	3	1	1 844,52
Простая масляная окраска дверей	м2	135,38	8	1	1 083,04
Устройство стяжек цементных толщ. 20 мм	м2	294,19	5	1	1 470,95
<b>Содержание лестничных площадок и придомовой территории</b>					<b>215 601,34</b>
<b>Стоимость руб./м<sup>2</sup> в месяц</b>					<b>6,51</b>
					<b>202 721,90</b>
Влажное подметание выжух 3-х этажей (2-5 эт.)	м2	1,51	313,4	305	144 336,37
Мытье лестничных площадок и маршей (5-эт)	м2	4,03	313,4	12	15 156,02
Мытье окон	м2	13,05	13,5	2	351,81
Подметание территории вручную	м2	0,33	286,0	90	8 494,20
Уборка газонов от мусора	м2	0,13	1236,0	90	14 461,20
Уборка черлаков, подвалов, бойлерных (прямков)	м2	6,82	19,5	50	6 649,50
Подметание свежевыпавшего снега вручную	м2	0,45	286,0	25	3 217,50
Очистка территории от льда	м2	14,35	4,0	12	688,80
Посыпка территории песком вручную	м2	1,41	286,0	25	9 366,50
					<b>12879,4</b>
Уборка вокруг контейнерных площадок (площадью 16 кв.м.) вручную	шт.	51,21	0,3	305	4 685,72
Механизированная уборка территории (подметание)	м2	0,15	150,0	30	675,00
Механизированная уборка снега (подметание)	м2	0,12	150,0	20	360,00
Уборка территории песком при расчистке переездов до мест загрузки до 2 км	кв. м	0,92	150,0	40	5 520,00
Загрузка и вывоз снега	куб. м	136,55	12	1	1 638,72
<b>Прочие услуги</b>					<b>284 670,01</b>
Вывоз ТКО	м3	380,64	256,0	1	92 323,84
<b>Стоимость руб./м<sup>2</sup> в месяц</b>					<b>2,79</b>
<b>Содержание и обслуживание подвальных помещений</b>					
<b>Стоимость руб./м<sup>2</sup> в месяц</b>					<b>0,08</b>
Сезонно-ремонтное обслуживание (трубопроводов) в домах со всеми видами работ	м2	1,13	2760,80	12	37 436,45
<b>Стоимость руб./м<sup>2</sup> в месяц</b>					<b>1,43</b>
Проверка герметичности внутреннего газопровода и газового оборудования при одновременном ремонте в одном стояке до 5 шт.	шт.	168,27	11	1	1 850,97
<b>Стоимость руб./м<sup>2</sup> в месяц</b>					<b>0,06</b>
Услуги управления (в т.ч. содержание паспортного стола, услуги расчета-массового метра)	м2	4,54	2760,80	12	150 408,38
<b>Стоимость руб./м<sup>2</sup> в месяц</b>					<b>4,54</b>
<b>Вспомогательные затраты</b>					<b>35 470,00</b>
<b>Стоимость руб./м<sup>2</sup> в месяц</b>					<b>1,07</b>
<b>Общая стоимость по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД</b>					<b>744 869,91</b>
<b>Стоимость руб./м<sup>2</sup> в месяц</b>					<b>22,48</b>

приложение № 2  
к договору управления  
многоквартирным домом  
от «27» августа 2012 года №231

Состав общего имущества многоквартирного дома

№	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 управляющей организацией 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.	<p>Крыши.</p>
4.	<p>Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).</p>
5.	<p>Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого(нежилого) помещения (квартиры).</p>
6.	<p>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.</p>
7.	<p>Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, отопления электроснабжения и газоснабжения в границах установленных, постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.</p>

## ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

### 1. Общие положения.

1.1. Совет многоквартирного дома (далее - МКД) создается в целях обеспечения эффективного взаимодействия собственников помещений в МКД с управляющей организацией по вопросам:

- надлежащего содержания общего имущества МКД;
- пользования общим имуществом МКД;
- предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме;
- оказания иных работ и услуг, связанных с управлением МКД.

1.2. Совет МКД избирается из числа собственников помещений в доме решением общего собрания собственников помещений в МКД.

1.3. Совет МКД избирается в количестве определенном общим собранием собственников, из расчета не более двух представителей от каждого подъезда дома.

1.4. Совет МКД избирается на срок 5 лет и действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

1.5. Из числа членов Совета МКД избирается Председатель Совета МКД. Полномочия председателя Совета МКД определяются пунктом 3 настоящего положения.

1.6. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут решением общего собрания собственников помещений в МКД, избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

### 2. Полномочия Совета многоквартирного дома.

2.1. Организует и проводит общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) по вопросам, названным в пункте 1.1. настоящего положения, передает решения собственников принятые на собрании управляющей организации;

2.2. Представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме в том числе:

- предложения управляющей организации перечни работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД на текущий период;
- предложения управляющей организации о видах, объемах и стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества, порядке финансирования таких работ собственниками, сроках возмещения расходов управляющей организации на проведение капитального ремонта, а так же других предложениях управляющей организации, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.3. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством, предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

2.4. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД по средствам взаимодействия с управляющей организацией.

2.5. Получает от управляющей организации и доводит до сведения собственников помещений в МКД информацию о поступлении и расходовании средств по статьям «содержание» и «капитальный ремонт».

2.6. Оказывает содействие управляющей организации в решении вопросов взыскания задолженности за жилищно-коммунальные услуги с собственников(пользователей) помещений в МКД.

2.7. Участвует в урегулировании разногласий между управляющей организацией и собственниками(пользователями) помещений в МКД по вопросам соблюдения действующего жилищного законодательства как собственниками(пользователями), так и управляющей организацией в т.ч. путем участия в совместных проверках по фактам нарушений, составления актов их устанавливающих.

2.8. Осуществляет иные полномочия, установленные Жилищным кодексом РФ.

### **3. Полномочия Председателя Совета многоквартирного дома.**

3.1. Председатель Совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников помещений в МКД.

3.2. Полномочия Председатель Совета МКД:

- на основании доверенности, выданной собственниками помещений МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления МКД, дополнительные соглашения к нему;

- осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией условий договора управления МКД;

незамедлительно информирует управляющую организацию о фактах ненадлежащего содержания общего имущества в МКД, некачественного предоставления и(или) не предоставления работ и услуг по договору управления;

- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- ежеквартально инициирует встречи Совета МКД с управляющей организацией по вопросам текущего содержания и ремонта общего имущества МКД;

- участвует лично и организует участие членов Советов МКД в плановых (весенне-осенних) и внеплановых осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проводимых управляющей организацией;

- участвует лично и организует участие членов Совета МКД в мероприятиях, проводимых управляющей организацией, направленных на погашение задолженности собственников(нанимателей) помещений в МКД за жилищно-коммунальные услуги;

- участвует лично и организует участие членов Совета МКД в мероприятиях по проверкам и составлению актов по фактам нарушения как собственниками(пользователями), так и управляющей организацией действующего жилищного законодательства.

- осуществляет иные полномочия, установленные Жилищным кодексом РФ.

### **4. Взаимодействие Совета многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома и управляющей организации.**

4.1. Непосредственное взаимодействие с управляющей организацией от имени Совета МКД по вопросам, отнесенным к его компетенции, осуществляет Председатель Совета МКД.

4.2. Непосредственное взаимодействие с Советом МКД, Председателем Совета МКД от имени управляющей организации осуществляет управляющий МКД, назначенный руководителем управляющей организации.

4.3. Управляющая организация:

- предоставляет по обращению Совета МКД информацию по вопросам, отнесенным к компетенции Совета МКД, Председателя Совета МКД не позднее 10 дней с момента получения обращения;

- информирует Совет МКД об изменениях действующего законодательства по вопросам содержания и ремонта общего имущества МКД, иным вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом и вопросам оказания коммунальных услуг;

- ежегодно представляет Совету МКД предложения по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД на текущий период, а так же предложения о видах, объемах и стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества, порядке финансирования таких работ собственниками, сроках возмещения расходов управляющей организации на проведение капитального ремонта, а так же другие предложения управляющей организации, связанные с условиями проведения капитального ремонта;

- ежеквартально принимает участие во встречах с Советом МКД, по вопросам текущего содержания и ремонта общего имущества МКД дома (инициатором таких встреч выступает Совет многоквартирного дома);

- уведомляет членов Совета МКД, Председателя Совета МКД о времени проведения плановых (весенне-осенних) и внеплановых осмотров общего имущества многоквартирного дома не менее чем за 5-ть дней до даты проведения таких осмотров;

- по согласованию с Советом МКД осуществляет документальное оформление процедур общих собраний собственников помещений в МКД;

4.4. Совет МКД, Председатель Совета МКД осуществляют свои полномочия в рамках действующего жилищного законодательства РФ и настоящего положения, без вмешательства в финансово-хозяйственную деятельность управляющей организации и ее контрагентов.

4.5. Финансирование деятельности Совета МКД, в т.ч. Председателя Совета МКД, осуществляется за счет платы за жилое помещение, вносимой собственниками помещений в МКД в составе платы за работы и услуги по управлению домом на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в доме.

## **5. Заключительные положения.**

5.1. Настоящее положение вступает в силу с момента утверждения его решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Изменения и(или) дополнения в настоящее положение могут быть внесены как по инициативе управляющей организации, так и по инициативе любого из собственников помещений в многоквартирном доме.

Любые изменения и(или) дополнения в настоящее положение приобретают юридическую силу после утверждения их решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**АКТ**  
**обследования многоквартирного дома № 6 по ул. Готмина г. Тосно**

г. Тосно

19 апреля 2012г.

Мы, нижеподписавшиеся: Гайдай С.В. – начальник отдела по архитектуре и градостроительству администрации Тосненского городского поселения, Киров Н.Г. – инженер по недвижимости МКУ «Управление зданиями, сооружениями и объектами внешнего благоустройства», Левкичев А.Д. – ведущий специалист отдела по жилищно-коммунальному хозяйству и инженерной инфраструктуре администрации Тосненского городского поселения, Козаченко В.В. – заместитель генерального директора по работе с управляющими организациями ОАО «Тепловые сети», Савченко Е.А. – заместитель технического директора ОАО «Тепловые сети», Росков А.М. – заместитель директора по общестроительным работам ОАО «Тепловые сети», Эглит Ю.Н. – главный энергетик ОАО «Тепловые сети», Кукуть Э.И. – мастер инженерной службы ОАО «Тепловые сети», Парижов М.А. – заместитель директора филиала «Тосненский водоканал» ОАО «ЛОКС», составили настоящий акт по итогам комиссионного обследования многоквартирного дома №6 по ул. Готмина, г. Тосно.

По итогам выхода установлено следующее:

- 1) Грубо нарушена технология укладки металла на кровле (отсутствие контробрешетки, отсутствие, слоя гидроизоляции, отсутствие пароизоляции на поверхности матов утепления);
- 2) В чердачном помещении имеется разрушенная шахта вентиляционного канала;
- 3) Нарушена технология прохода стояков вентиляции через кровельное покрытие;
- 4) Отсутствуют водосточные желоба на свесах кровельного покрытия;
- 5) Некачественно выполнена развальцовка фальцев кровельного покрытия;
- 6) В подъездах многоквартирного дома имеются дефекты (трещины) на стенах и между лестничными маршами;
- 7) Имеется частичное разрушение отмостки по периметру здания;
- 8) Отсутствует проектная документация по инженерным сетям для проверки выполненных работ на соответствие проектной документации;
- 9) Не подключен общедомовой прибор учета потребления тепловой энергии;
- 10) Отсутствуют ревизии для обслуживания системы канализации;
- 11) Имеются контруклоны в системе канализации;
- 12) Занижен уровень поверхности подвала относительно уровня дренажной системы;
- 13) Отсутствует общедомовой прибор учета потребления холодной воды.

С актом согласны:

Гайдай С.В.  
Киров Н.Г.  
Козаченко В.В.  
Савченко Е.А.  
Росков А.М.  
Эглит Ю.Н.  
Кукуть Э.И.  
Парижов М.А.

Протокол составил: Левкичев А.Д.

*Левкичев А.Д.* *Маслов В.В.* *Маслов В.В.*