

14949
26.10.16.

Договор № 2123366

Управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«31» октября 2016 г.

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» (ОАО «РЖД»), именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице начальника Октябрьской дирекции по эксплуатации зданий и сооружений – структурного подразделения Октябрьской железной дороги – филиала ОАО «РЖД» Козлова Андрея Леонидовича, действующего на основании Доверенности № 8-7/92 от 22.08.2016г., с одной стороны и

Открытое акционерное общество «Тепловые сети», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора филиала «Управляющая компания» ОАО «Тепловые сети» Ротарь Оксаны Борисовны, действующей на основании доверенности №2588 от 05.11.2014г., с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЯ.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь указанное:

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник - собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее

Лист 1 договора № _____ ОЖД
От «___» _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ.

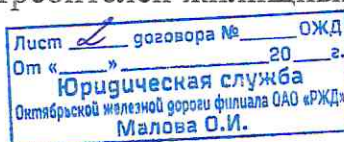
Плата за жилое помещение включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника и нанимателя.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника и нанимателя – платеж, взимаемый за исполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание и Текущий ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания и Текущего ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных



и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Пункте термины применимы ко всему Договору.

2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА.

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через управляющую организацию.

2.2. Целью Договора является предоставление Потребителям услуг по управлению многоквартирным домом.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника и за его счёт обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, поселок Форносово, улица Советская, дом 1, квартиры №№1-18,20,21, а так же предоставления коммунальных услуг.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и перечень работ по его содержанию и ремонту в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложениях № 1, № 4 к настоящему Договору.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Окна и входная дверь не принадлежат общему имуществу;

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

Лист 1 договора № ОЖД
От « » 20 г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3.3. Перечень и качество коммунальных услуг, которые предоставляют коммунальные предприятия в соответствии с заключенными договорами с Управляющей организацией, и перед которыми отстаивает интересы Собственника Управляющая организация по бесперебойному предоставлению коммунальных услуг требуемого качества, приведены в Приложении № 2.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Иметь все необходимые лицензии и разрешения, предусмотренные законодательством Российской Федерации для оказания Услуг по настоящему Договору.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

4.1.3. Вести техническую и бухгалтерскую документацию (базы данных) на строения, инженерные сооружения (объекты благоустройства), обеспечивающую учет переданного в управление имущества.

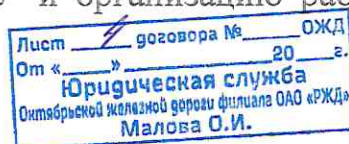
4.1.4. Ежегодно представлять собственнику информацию об изменениях, происходящих с переданным в управление имуществом, для учета имущества и оформления необходимой документации.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры жилого и нежилого фонда и корректировать базы данных, отражающих состояние этого фонда в соответствии с результатами осмотров.

(Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилищного фонда приведены в Приложении № 4).

4.1.6. Разрабатывать и реализовывать перспективные (на срок действия договора) и текущие планы управления в соответствии с установленными настоящим договором целями и задачами.

4.1.7. Осуществлять планирование и организацию работ по техническому



обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества жилого дома.

4.1.8. Организовывать и непосредственно участвовать в конкурсном отборе организаций различных форм собственности для выполнения работ по текущему содержанию и обслуживанию общего имущества жилого дома, выполнения текущего ремонта, а также специальных видов работ.

4.1.9. Обеспечивать нанимателей жилищными и коммунальными услугами установленного уровня качества (приложение № 2) в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления, или в соответствии с заявленными потребностями.

4.1.10. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт общего имущества дома, поставку коммунальных услуг и другие необходимые договоры, связанные с эксплуатацией и текущим ремонтом принятого в управление общего имущества жилого дома, осуществлять контроль за их выполнением.

4.1.11. Осуществлять систематический контроль за исполнением работ подрядными организациями с обязательным оформлением соответствующих актов в случаях некачественного выполнения работ по санитарному содержанию общего имущества жилого дома, нарушения договоров по поставке коммунальных услуг, нарушения гарантийных обязательств по ремонтным и специальным работам по модернизации жилого дома.

4.1.12. Вести детализированный учет работ и услуг, предоставляемых жилищно-коммунальными организациями нанимателям и собственникам в жилом доме, в том числе:

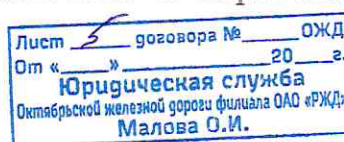
- регистрировать в соответствующих журналах все акты некачественно предоставленных (или отсутствующих в течение длительного времени) коммунальных услуг и услуг по санитарному содержанию и техническому обслуживанию;

- фиксировать качество и полноту объемов прочих видов выполненных работ в соответствующем журнале с указанием исполнителя, даты выполнения и гарантийных обязательств соответствующей подрядной организации.

4.1.13. Своевременно производить оплату выполненных работ, предоставленных жилищно-коммунальных услуг по заключенным договорам в соответствии с их фактически предоставленным качеством, соблюдать иные договорные обязательства по всем видам заключенных договоров.

4.1.14. Производить начисление платежей нанимателям, собственникам за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги в соответствии с нормами действующего законодательства самостоятельно или с привлечением другой организации. Осуществлять расчеты с нанимателями, собственниками жилых помещений за предоставляемые жилищно-коммунальные услуги.

4.1.15. Вести лицевые счета нанимателей и карточки учета владельцев,



собственников жилых и нежилых помещений, иные аналогичные формы учета.

4.1.16. Производить сбор платежей за техническое обслуживание общего имущества дома от нанимателей, владельцев, собственников помещений и строений, а также платежей за оказываемые коммунальные услуги самостоятельно или с привлечением другой организации.

4.1.17. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

4.1.18. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление жилого дома.

4.1.19. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, поступающие от населения, и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.20. При изменении тарифов на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, информировать собственников жилья о размере тарифных ставок и соответствии их регламентирующим документам правительства РФ и органов местного самоуправления.

4.1.21. Осуществлять разъяснительно-воспитательную работу с населением с целью предотвращения ущерба, наносимого им жилищному фонду.

4.1.22. Выдавать проживающим гражданам и представителям юридических лиц расчетные и иные документы, предусмотренные действующими правилами и нормами.

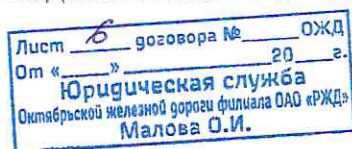
4.1.23. Раз в год предоставлять отчет общему собранию собственников жилья, через их представителя об использовании денежных средств на текущий ремонт.

4.1.24. Представлять интересы собственника в случае получения соответствующих полномочий от него в судебных, государственных и иных учреждениях.

4.1.25. Осуществлять на переданном многоквартирном доме мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные нормативными документами, а также осуществлять паспортную работу с населением.

4.1.26. Обеспечить следующие параметры качества услуг по управлению многоквартирным домом:

- наличие и своевременную корректировку текущих планов работ на переданном доме;
- непрерывную круглосуточную связь с диспетчерской и аварийной службами;
- устранение аварийных ситуаций согласно Приложению № 6;
- подготовку жилищного фонда, переданного в управление, к сезонной эксплуатации не позднее 15 сентября;
- соблюдение установленных графиком сроков планово-предупредительных и текущих ремонтов;
- соблюдение установленных Законодательства РФ стандартов качества



технического и санитарного состояния жилищного фонда, переданного в управление, соблюдение установленных Законодательства РФ стандартов качества предоставления коммунальных услуг;

- соблюдение режима предоставления коммунальных услуг в соответствии со стандартами, установленными Законодательства РФ;

- использование имущества, переданного Управляющей организации, строго по его назначению.

4.1.27. Представить Собственнику информацию об изменениях в составе владельцев Управляющей организации, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Управляющей организации не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений.

В случае непредставления Управляющей организации указанной информации Собственник вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 настоящего Договора.

4.1.28. Не переуступать права и обязанности по настоящему Договору без письменного согласия Заказчика.

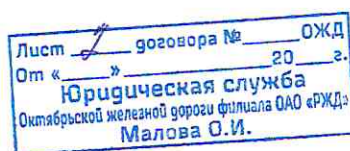
4.1.29. Не допускать привлеченными для оказания Услуг, выполнения работ третьими лицами передачу оказания Услуг, выполнения работ по настоящему Договору другим третьим лицам без письменного согласия Собственника. В случае получения согласия Собственника, такое привлечение осуществляется в порядке, определенном Собственником.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений собственников, решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных услуг и работ.

4.2.2. Самостоятельно распоряжаться всеми финансовыми ресурсами, поступающими из соответствующих источников за оказываемые платные услуги, выполняемые силами и средствами Управляющей организации, с учетом ограничений, установленных в настоящем договоре.

4.2.3. С согласия нанимателей и собственников, использующих помещения в переданном в управление домом, предоставлять дополнительные услуги при условии полной оплаты данных услуг со стороны их получателей.



4.2.4. Обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

4.2.5. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Потребителя в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

4.2.6. Вести расчеты с Нанимателями за представленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предъявлять ему счет-квитанцию для оплаты, принимать средства по оплате на свой расчетный счет.

4.2.7. Предъявлять требования к Нанимателям по своевременному внесению платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. К неплательщикам принимать меры по взысканию задолженности в соответствии с законодательством РФ.

4.2.8. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

4.2.9. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, системы вентканалов и электроснабжения в помещении Собственника с участием собственника жилья.

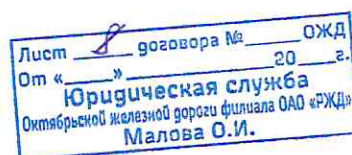
4.2.10. Представлять интересы Потребителей по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, Коммунальными и прочими услугами.

4.2.11. Осуществлять проверку приборов учета в соответствии с Законодательством РФ.

4.2.12. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения – в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

4.2.13. Управляющая организация вправе привлекать к оказанию Услуг, выполнению работ по настоящему Договору третьих лиц посредством проведения конкурсных процедур с привлечением Собственника.

О привлечении третьих лиц для оказания Услуг, выполнения работ по настоящему Договору Управляющая организация обязана известить Собственника в течение 5 (пяти) календарных дней с даты их привлечения. В извещении должны быть указаны наименования привлеченных третьих лиц, перечень и стоимость оказываемых ими Услуг, определенные посредством проведения конкурсных процедур. Также к извещению должны прилагаться документы, обосновывающие выбор третьих лиц.



4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждаемые Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

4.3.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, производить замену разбитых оконных стекол занимаемого жилого помещения, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

К ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому собственником за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, отопления, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт.

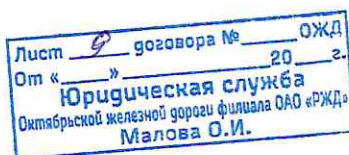
4.3.3. Предоставлять возможность Управляющей организации своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей организации и исполнителей.

4.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

4.3.5. Производить только по согласованию с Управляющей организацией:

4.3.5.1. Переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями главы 4 Жилищного кодекса РФ и действующими нормативными актами.

4.3.5.2. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительно секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, приборов учета тепла, воды, и электроэнергии, индивидуальных и спутниковых антенн.



4.3.6. Обслуживать электропроводку от поэтажного электрощита за свой счет.

4.3.7. Принимать участие в разрешении споров между Управляющей организацией и поставщиками коммунальных услуг.

4.3.8. Передать Управляющей организации на время действия настоящего договора служебные помещения и имущество согласно Акту приема-передачи. Арендная плата за указанные помещения и имущество не взимается в течение всего срока действия настоящего договора. Коммунальные услуги оплачиваются Управляющей организацией на общих основаниях.

4.3.9. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации:

- по квартирам, занятым Нанимателями, на основании направленных Управляющей организацией квитанций нанимателям – непосредственно Нанимателями, до 10-го числа месяца, следующего за отчетным, согласно части 1 статьи 153 ЖК РФ и автоматически исключается из размера платежа Собственника;

по временно пустующим квартирам – Собственник вносит плату за оказанные Услуги, выполненные работы за истекший месяц после подписания Сторонами акта выполненных работ (оказанных Услуг) в течение 45-ти (сорока пяти) календарных дней после получения Собственником счета, счета-фактуры путем перечисления Собственником денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

Обязанность Собственника по оплате Услуг считается исполненной в момент списания денежных средств со счета Собственника.

Данное положение действует с момента заключения настоящего Договора до момента передачи квартир в найм.

При выставлении счетов-фактур (в том числе счетов-фактур на авансовые платежи) предусматривается следующий порядок их заполнения:

«Грузополучатель и его адрес» - -----

К платежно-расчетному документу № _____ от

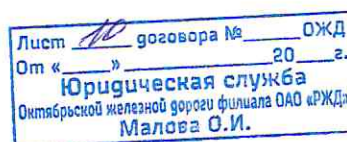
«Покупатель» - Открытое акционерное общество «Российские железные дороги» или ОАО «РЖД»

«Адрес покупателя» -107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.2.

ИНН/КПП – 7708503727 / 997650001

Валюта: наименование, код Российский рубль, 643

4.3.10. Управляющая организация предоставляет Собственнику счета-фактуры, оформленные в сроки и в соответствии с требованиями Налогового кодекса Российской Федерации. Кроме того, Управляющая организация предоставляет Собственнику надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих право уполномоченных лиц Управляющей организации на подписание счетов-фактур. За декабрь текущего года Управляющая организация выставляет счет-фактуру, акт выполненных работ (оказанных услуг) в течение 2-х первых рабочих дней следующего года.



4.3.11. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учёта.

4.3.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учёта. К расчёту оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учёта. Если прибор учёта не проверен, объём потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории поселка Форносово в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.3.13. Цена выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов и предоставление коммунальных услуг, в объемах и за период, указанный в настоящем договоре, учетом НДС по договору составляет *не более 620 294 руб. (Шестьсот двадцать тысяч дести девяносто четыре) рубля 99 коп., в том числе НДС 94 621,27 руб.*

4.3.14. Собственник обязуется производить платежи до момента заключения им договора найма жилого помещения, указанного в п.1.1 настоящего договора. С момента заключения договора найма обязанность по оплате возлагается на нанимателя Помещения. Собственник уведомляет Управляющую организацию о заключении им договора найма путем предоставления Управляющей организации копии договора найма.

4.3.15. Собственник поручает начальнику Санкт-Петербургской дистанции гражданских сооружений — структурного подразделения Октябрьской дирекции по эксплуатации зданий и сооружений — структурного подразделения Октябрьской железной дороги — филиала ОАО «РЖД» Малахову Леониду Викторовичу, а в его отсутствие лицу, исполняющему его обязанности, на основании соответствующего приказа, от имени Собственника и во исполнение настоящего договора осуществлять следующие действия, необходимые для исполнения договора, в том числе:

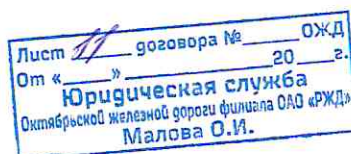
- контролировать исполнение настоящего договора,
- подписывать акты выполненных работ (оказанных услуг), акты сверки расчетов.

4.3.16. На время действия настоящего договора передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.

4.4.2. Поручать Управляющей организации подписывать акты разграничения



эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.

4.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

4.4.4. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления в порядке, установленном Правительством РФ.

4.4.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Управляющей организации или подрядчиков, работающих по договору с Управляющей организацией.

4.4.6. Обращаться с жалобами на действия или бездействие Управляющей организации в территориальные органы Государственной жилищной инспекции или иные органы, а также на обращение в суд за защитой своих прав и интересов.

4.4.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору. Требовать от Управляющей организации в месячный срок предоставлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы определяется, исходя, из занимаемой общей площади жилого помещения и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства по цене, согласно Приложению № 5.

5.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством РФ, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Потребителей об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.



5.5. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.6. При оказании Управляющей организацией дополнительных услуг, не входящих в перечень, предусмотренный настоящим договором и иными нормативными актами, регламентирующими порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг, денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

5.7. Стороны согласовали, что у Сторон не возникает права на получение с другой Стороны процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами в соответствии с пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.8. По согласованию Сторон и в случае расторжения (прекращения) Договора между Сторонами проводится сверка расчетов с составлением акта сверки взаимных расчетов по форме, представленной Заказчиком.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Управляющая организация обязуется в течение срока действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет после его прекращения обеспечить охрану полученной от Собственника информации конфиденциального характера и не использовать эту информацию для целей, не связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

6.2. Информация конфиденциального характера, передаваемая Сторонами друг другу, должна иметь реквизиты, свидетельствующие о ее конфиденциальности.

6.3. Управляющая организация обязуется не передавать оригиналы или копии документов, полученных от Собственника в связи с настоящим Договором, третьим лицам без предварительного письменного согласия собственника.

7. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

7.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их

аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции.

7.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 7.1 настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 7.1 настоящего раздела другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Каналы уведомления Заказчика о нарушениях каких-либо положений пункта 7.1 настоящего раздела: (499) 262-66-66, официальный сайт www.rzd.ru (для заполнения специальной формы).

Каналы уведомления Исполнителя о нарушениях каких-либо положений пункта 7.1 настоящего раздела: www.teploseti-tosno.ru.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пункта 1 настоящего раздела, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

7.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пункта 7.1 настоящего раздела с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

7.4. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений пункта 7.1 настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с пунктом 7.2 настоящего раздела, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

Лист 11 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

8.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

8.3. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных разделом 4.3. настоящего Договора.

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

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

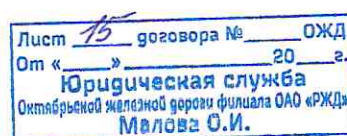
Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

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

8.5. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственнику убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- а) стихийных бедствий:
 - пожара (возникшего не по вине Управляющей организации и не из-за нарушения ее своих обязательств по настоящему договору);
 - наводнения;
 - других стихийных бедствий, нехарактерных для данной местности и произошедших по не зависящим от Сторон причинам;
- б) умышленных действий лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы;
- в) неосторожности лиц, проживающих или использующих жилищный фонд, нежилые помещения, входящие в его состав, инженерные системы;
- г) аварий инженерных сетей или иного оборудования не входящих в перечень общего имущества дома, произошедших не по вине Управляющей организации, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- д) гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.

8.6. За просрочку выполнения или невыполнения обязательства по



настоящему договору сторона, просрочившая или не выполнившая обязательство, платит другой стороне пени в размере 0,1% от цены просроченного или невыполненного обязательства за каждый день просрочки.

8.7. В случае сообщения третьим лицам конфиденциальной информации в нарушение раздела 6 настоящего Договора, Управляющая организация возмещает Собственнику убытки и оплачивает штраф в размере 10% от цены настоящего Договора в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предъявления Собственником соответствующего требования.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, эмбарго, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, изданием актов органов государственной власти.

9.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

9.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее, чем в трехдневный срок, известить другую Сторону в письменном виде о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Стороной обязанности, предусмотренной в настоящем пункте, она лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы как на обстоятельство, освобождающее ее от ответственности за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязательств по настоящему Договору.

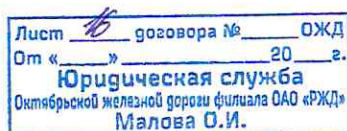
9.4. Действие обстоятельств непреодолимой силы продлевает срок выполнения обязательств по настоящему Договору на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

9.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в одностороннем порядке по инициативе заинтересованной Стороны.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, в том числе, путем отправления писем по почте, обмена факсимильными сообщениями.

10.2. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры



рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – три недели с даты получения претензии.

10.3. Применение экономических санкций не освобождает стороны от выполнения принятых обязательств по договору.

10.4. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

10.5. При недостижении соглашения споры передаются на рассмотрение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т. п.), составленные с участием представителей сторон или государственных контролирующих органов.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до 31.12.2017г., а в части взаиморасчетов до полного исполнения Сторонами принятых по настоящему договору обязательств. Договор распространяет свое действие на отношения сторон возникшие с 01.10.2016г., за исключением взыскания убытков и неустойки. Продление срока действия договора на следующий календарный год осуществляется путем подписания дополнительного соглашения.

11.2. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляется путем заключения дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью.

11.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке (отказ от исполнения настоящего Договора) осуществляется путем направления одной Стороной письменного уведомления об этом другой Стороне не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора. Настоящий Договор считается прекращенным с даты, указанной в уведомлении о расторжении настоящего Договора. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

11.5. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта,



устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющей организации иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

11.6. Настоящий Договор может быть расторгнут с предупреждением сторон за 2 календарных месяца в случаях:

- изменения права Собственника или смены Собственника помещения;
- расторжения договора с Управляющей организацией по инициативе Собственника;
- ликвидации Управляющей организации;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

11.7. В случае расторжения договора Управляющая организация обязана в 30-дневный срок передать все находившиеся у нее документы, связанные с управлением общим имуществом жилищного фонда, техническую документацию вновь выбранной управляющей организации или собственнику, указанному в решении общего собрания.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

12.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и хранится по одному экземпляру у Собственника и Управляющей организации.

12.2. Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия другой стороны.

12.3. За передачу Управляющей организацией по настоящему Договору своих прав и обязанностей третьим лицам (привлечение субподрядчиков) без письменного согласия Собственника в установленном настоящим договором порядке, Управляющая организация выплачивает Собственнику штраф в размере 10% от цены договора.

Факт привлечения субподрядчика подтверждается комиссионным актом проверки, составленным с участием Управляющей организации или субподрядчика.

12.4. При прекращении настоящего Договора Стороны подписывают акт приемки исполненных обязательств, составленный по форме приложения № 7 к настоящему Договору.

12.5. Вся переписка по настоящему Договору осуществляется Сторонами по адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора.

12.6. Все приложения к настоящему договору со стороны Собственника подписывает главный инженер Октябрьской дирекции по эксплуатации зданий и сооружений — структурного подразделения Октябрьской железной дороги — филиала ОАО «РЖД», а в его отсутствие — лицо, исполняющее его обязанности на основании соответствующего приказа. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, являются неотъемлемой его частью.

12.7. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Лист <u>1</u> договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

Приложение № 1 Состав общего имущества дома.

Приложение № 2 Перечень и качество коммунальных услуг.

Приложение № 3 Акт технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности.

Приложение № 4 Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 Расчет платежей за квартиру.

Приложение № 6 Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта.

Приложение № 7 Акт приемки исполненных обязательств.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:

Управляющая организация
Открытое акционерное общество
«Тепловые сети» - филиал
«Управляющая компания»
187000, Ленинградская область,
г. Тосно,
ул. Боярова, д.1.
ИНН/КПП 4716024190/471601001
р/сч.40702810255380000140,
северо-Западный банк Сбербанка
России г. Санкт-Петербург,
БИК 044030653,
к/сч.30101810500000000653.

Собственник
«Открытое акционерное общество
«Российские железные дороги» (ОАО
«РЖД»)
107174, Москва, Новая Басманная ул., д. 2
ИНН 7708503727, КПП 997650001,
Октябрьская ж.д. – филиал ОАО «РЖД»
191023 Санкт-Петербург, пл. Островского,
д. 2
ИНН 7708503727, КПП 784043001
Октябрьская дирекция по эксплуатации
зданий
и сооружений – структурное
подразделение Октябрьской железной
дороги – филиала ОАО «РЖД»
191180, г. Санкт – Петербург, Загородный
пр., д. 27/21
ИНН7708503727/КПП 784045006,
ОГРН1037739877295
ОКПО54311593,
Р/сч. 40702810937003014053 в филиале
ОПЕРУ – 4 «Банк ВТБ» ПАО в г. Санкт –
Петербурге,
к/сч 30101810200000000704
БИК 044030704
тел. (812)-457-43-90, факс (812)-436-82-96

Директор филиала
«Управляющая компания»
ОАО «Тепловые сети»


О.Б. Ротарь
(подпись)

С протоколом
разногласий

Начальник Октябрьской дирекции по
эксплуатации зданий и сооружений -
структурного подразделения Октябрьской
железнодорожной дирекции филиала ОАО «РЖД»


О.И. Малова
(подпись)

Лист 19 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

Приложение № 1

к договору от _____ г.

№ _____

СОСТАВ

общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества включаются:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

2. Крыши.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

9. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры,

коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

10. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

11. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с Управляющей организацией коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

12. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

13. Почтовые ящики находящиеся на лестничных площадках и установленные Управляющей организацией.

14. Внутридомовая система вентканалов.

Директор филиала
«Управляющая компания»
ОАО «Тепловые сети»


(подпись)

О.Б.Ротарь

Главный инженер Октябрьской дирекции
по эксплуатации зданий и сооружений –
структурного подразделения Октябрьской
железнодорожной дирекции филиала ОАО «РЖД»



А.А.Смирнов

Лист 21 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

Приложение № 2

к договору от _____ г.

№ _____

ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

№ п/ п	Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
I . Холодное водоснабжение			
1.	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 % размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
2.	Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3.	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: При давлении, отличающемся от

	домах и жилых домах от 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв.см) до 0,6 Мпа (6 кгс/кв.см); у водоразборных колонок – не менее 0,1 Мпа (1 кгс/кв.см)		установленного до 25 %, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 %; При давлении отличающемся от установленного более чем на 25 %, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
II . Горячее водоснабжение			
4.	Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; Для проведения 1 раз в год профилактических работ.	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 % размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
5.	Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: Не менее 60 град.С – для открытых систем централизованного теплоснабжения; Не менее 50 град.С – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; Не более 75 град.С – для любых систем	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: В ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град.С; В дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град.С	За каждые 3 град.С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; При снижении температуры горячей воды ниже 40 град.С оплата

	теплоснабжения		потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6.	Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
7.	Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 Мпа (4,5 кгс/кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: При давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
III . Водоотведение			
8.	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: Не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера

		(в том числе при аварии)	платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
IV. Электроснабжение			
9.	Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <*>: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
10	Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Отклонения напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
V. Отопление			
11	Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов	За каждый час, превышающий суммарно (за расчетный период) допустимую

Лист 25 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

	периода	(суммарно) в течение одного месяца; Не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град.С до нормативной; Не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещения от 10 град.С до 12 град.С; Не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещения от 8 град.С до 10 град.С	продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
12	Обеспечение температуры воздуха <*>: В жилых помещениях – не ниже +18 град.С (в угловых комнатах - +20 град.С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31 град.С и ниже - +20 (+22) град.С; В других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) Размер ежемесячной платы снижается: На 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; На 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры

Лист 16 договора № _____ ОЖД
 От « _____ » _____ 20__ г.
 Юридическая служба
 Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
 Малова О.И.

	<p>до 5.00 часов) – не более 3 град.С. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 град.С, а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31 град.С и ниже - +20 (+22) град.С; В других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3 град. С. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4 град. С.</p>		<p>Размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; На 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры</p>
13	<p>Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 Мпа (6 кгс/кв.см); С системами конвекторного и панельного отопления калориферами, а также</p>	<p>Отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления</p>

Лист 22 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

прочими отопительными приборами – не более 1 Мпа (10 кгс/кв.см); С любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 Мпа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем		коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------

<*> Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<***> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Директор филиала
 «Управляющая компания»
 ОАО «Тепловые сети»


 (подпись)

О.Б.Ротарь



Главный инженер Октябрьской дирекции
 по эксплуатации зданий и сооружений –
 структурного подразделения Октябрьской
 железной дороги филиала ОАО «РЖД»


 (подпись)

А.А.Смирнов



Приложение № 3

к договору от _____ г.

№ _____

АКТ

**технического состояния жилого дома в пределах
эксплуатационной ответственности**

по адресу : пос. Форносово, ул. Советская, д. 1.

Комиссия в составе представителя Управляющей организации в лице директора филиала «Управляющая компания» Ротарь Оксаны Борисовны и представителя Собственника в лице главного инженера Октябрьской дирекции по эксплуатации зданий и сооружений – структурного подразделения Октябрьской железной дороги - филиала ОАО «РЖД» Смирнова Александра Алексеевича произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Показатель	Ед. изм.	п. Форносово, ул. Советская, д.1.
Год постройки		2011
Материал стен		Двухпустотные блоки
Число этажей		3
Наличие подвала или полуподвала	кв. м	-
Стоимость строения (восстановительная)	тыс.руб.	-
Износ	руб.	-
или	%	0
Общая площадь помещений	кв.м	1432,4
В том числе:		
Жилая	кв.м	680,7
Кол-во квартир		21
Торговые помещения	кв.м	-
производственные	кв.м	-
Учреждения	кв.м	-
склады	кв.м	-
Гаражи	кв.м	-
встроенные	кв.м	-
Убираемая площадь придомовой территории	кв.м	-
Площадь лестничных клеток	кв.м	172,9
Прочие	кв.м	-

2. Конструкции (результат осмотра)

Лист 29 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20 _____ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»

Число зданий и конструкций	Техническое состояние ул. Советская, д.1	Требуется замена или ремонт
Фундаменты	удовлетворительное	Кв. м
Стены	удовлетворительное	Кв. м
Фасады	удовлетворительное	Кв. м
Балконы, лоджии	удовлетворительное	шт.
Карнизы	удовлетворительное	п. м
Козырьки	удовлетворительное	п. м
Водоотводящие устройства	удовлетворительное	п. м
Кровля	удовлетворительное	Кв. м
Перекрытия	удовлетворительное	Кв. м
Полы	удовлетворительное	Кв. м
Окна	удовлетворительное	шт.
Двери	удовлетворительное	шт.
Лестничные марши	удовлетворительное	Кв. м
Печи и очаги	удовлетворительное	шт.
Благоустройство:		
Отмостки и тротуары	удовлетворительное	кв. м
Покрытие дорожных территорий	удовлетворительное	Кв. м
Контейнерные площадки	удовлетворительное	
Детская площадка для отдыха	удовлетворительное	
Оголовки вентканал. и дым.труб	удовлетворительное	шт.
Конструктив.элементы подвала	удовлетворительное	
Конструкт.элементы тех.этажа	удовлетворительное	

3. Инженерное оборудование (результат осмотра)

Виды оборудования	Техническое состояние ул. Советская, д.1.	Требуется замена или ремонт
Центральное отопление	удовлетворительное	
Радиаторы	удовлетворительное	шт.
Горячее водоснабжение	удовлетворительное	п. м
Приборы	удовлетворительное	шт.
Водопровод	удовлетворительное	п. м
Приборы	удовлетворительное	шт.

Удовлетворительное
 Лист 32 договора № 32
 От « » 20 г.
Юридическая служба
 Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

Канализация	удовлетворительное	п. м
Приборы	удовлетворительное	шт.
Наличие внутридомовой ливневой канализации (дренаж)	удовлетворительное	
Электрооборудование	удовлетворительное	п. м
Осветительные точки	удовлетворительное	шт.
Прочее инженерное оборудование	удовлетворительное	

На основании результатов осмотра комиссия считает, что строения находятся в удовлетворительном состоянии.

Директор филиала
«Управляющая компания»
ОАО «Тепловые сети»


(подпись)

О.Б.Ротарь

Главный инженер Октябрьской дирекции
по эксплуатации зданий и сооружений –
структурного подразделения Октябрьской
железной дороги - филиала ОАО «РЖД»


(подпись)

А.А. Мирнов

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Содержание общего имущества дома включает работы, выполняемые постоянно или с установленной периодичностью с целью сохранности конструктивных элементов здания, общего внутридомового инженерного оборудования, поддержания их в исправном состоянии, обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния в том числе:

- технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;
- устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;
- выполнение работ по санитарной уборке подъездов и придомовой территории.

Работы по содержанию:

- По конструктивным элементам здания: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок и, навеска упавших водосточных труб, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них пружин, подгонка оконных рам, укрепление скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.
- По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных пробок, регулировка с ликвидацией непрогревов или перетопов с установкой шайб, ревизия элеваторов, очистка грязевиков, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиляей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест порыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнение стыков, подчеканка раструбов,

ремонт фановой разводки, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, чистка, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп накаливания в местах общего пользования на лестничных площадках и дворовых территориях, ревизия стояковых силовых проводов без замены.

● По придомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, являющейся общим имуществом собственников, вывоз бытового мусора, кроме негабаритного, скос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов.

Санитарное содержание мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки)

Уборка лестничных клеток

Вид работ	периодичность
	Без лифта и мусоропровода
1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трёх этажей	Ежедневно
2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю
3. Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
4. Мытье окон	1 раз в год
5. Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки	1 раз в неделю
6. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
7. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год

Санитарное содержание придомовой территории

Вид работ	Периодичность выполнения работ
	1 класс
1. Холодный период	
1.1. подметание свежеснегавшего снега	1 раз в день
1.2. сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	1 раз в день
1.3. посыпка территорий противогололедными	1 раз в день

материалами	
1.4. посыпка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 дня
1.5. очистка территории в дни без снегопада	1 раз в 2 дня
1.6. протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза за холодный период
1.7. уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.8. сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
2. Теплый период	
2.1. подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 2 дня
2.2. уборка газонов	1 раз в 2 дня
2.3. выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.4. протирка указателей	5 раз в сезон
2.5. уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.6. подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток

Работы по текущему ремонту:

Текущий ремонт включает работы, выполняемые в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности общего имущества жилого дома с заменой или восстановлением его составных элементов, в соответствии с актом технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности Приложение №3, составленным на момент подписания договора и планом текущего ремонта – по результату весеннего обхода и согласованного уполномоченным представителем дома в объемах средств, оплаченных собственником по статье текущего ремонта.

В случае возникновения аварийной ситуации и отсутствия достаточных средств для выполнения работ, собственник обязан принять решение о сборе дополнительных средств для устранения аварии.

Директор филиала
«Управляющая компания»
ОАО «Тепловые сети»


(подпись)



Главный инженер Октябрьской дирекции
по эксплуатации зданий и сооружений –
структурного подразделения Октябрьской
железнодорожной дирекции филиала ОАО «РЖД»


(подпись)



Приложение № 5

к договору от _____ г.

№ _____

Расчет платежей за квартиры ОАО «РЖД» расположенные по адресу:
Ленинградская область, Тосненский район, поселок Форносово, улица
Советская, дом 1, квартиры №№1-18,20,21.

1. Расчет на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в период с 01.10.2016г. по 31.12.2016г.

Плата за 1 м2 (общей площади
жилья), руб. : 33,30
Площадь жилых помещений, м2: 1 241,90
Площадь нежилых помещений,
м2: Отсутствует
Сумма итого, руб.: 124 058,57

Вид работ	Единица	Цена	План МКД		
			Объе м	Пер -ть	Сумма
					124 058,57
<Перечень работ УК>					
1. Осмотры МКД					2 944,41
Проверка вентканалов квартир	квартир	140,21	21,00	1	2 944,41
2. Содержание внутридомовых сетей (Сантехнические работы)					17 217,16
Очистка дворовой канализационной сети, в т.ч. дренажной сети	метр	257,59	10,00	1	2 575,90
Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	шт.	4 195,33	1,00	3	12 585,99
Техническое обслуживание узла учёта ХВС	шт.	685,09	1,00	3	2 055,27
3. Содержание внутридомовых сетей (Электромонтажные работы)					4 756,16
Смена ламп светодиодных	шт.	240,20	12,00	1	2 882,40
Снятие показаний эл. счетчика коммунального назначения	шт.	71,71	1,00	3	215,13
Техническое обслуживание ГРЩ 5-эт. жилых домов	шт.	1 009,27	1,00	1	1 049,65
Техническое обслуживание щитков на лестничных клетках	шт.	608,98	1,00	1	608,98
4. Санитарное содержание лестничных площадок и придомовой территории					52 023,04
Влажное подметание л/пл и маршей нижних 3-х этажей (2-5 эт.)	м2	2,05	172,90	27	9 570,02
Мытье лестничных площадок и маршей (до 5 эт.)	м2	5,33	172,90	3	2 764,67
Уборка вокруг контейнерных площадок вручную	шт.	65,96	0,30	70	1 440,60
Уборка газонов в летний период	м2	0,45	332,80	4	599,04
Уборка территории в зимний период	м2/Недел я	13,03	280,50	10	36 549,15
Уборка территории в летний период	м2	0,49	280,50	8	1 099,56
5. Прочие услуги					47 117,80
Аварийно-ремонтное обслуживание в домах с отсутствием одного из видов удобств	м2	1,20	241,90	3	4 470,84
Вывоз ТБО	м3	484,00	36,54	1	17 685,36

Лист 3 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20 _____ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

Выполнение внеплановых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД	-				8 500,00
Погрузка и вывоз крупногабаритного мусора	м³	649,00	2,00	1	1 298,00
Услуги управления МКД	м2	4,07	241,90	3	15 163,60

Все работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД выполняются при наличии финансирования (фактической оплаты собственниками МКД). Работы аварийного характера устраняются незамедлительно, остальные работы по перечню выполняются по мере необходимости и согласно планам работ на текущий год.

Итого стоимость предоставляемых работ и услуг с учетом НДС по договору за 2016 год составляет не более 124 058 руб. (Сто двадцать четыре тысячи пятьдесят восемь) рублей 57 коп., в том числе НДС 18 924,19 руб.

2. Расчет на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г.

Плата за 1 м2 (общей площади жилья), руб. : 33,30
Площадь жилых помещений, м2: 1 241,90
Площадь нежилых помещений, м2: Отсутствует
Сумма итого, руб.: 496 236,42

Вид работ	Единица	Цена	План МКД		
			Объем	Перть	Сумма
<Перечень работ УК>					496 236,42
1. Осмотры МКД					27 686,88
Осмотр вводных электрических щитков	шт.	93,09	1,00	2	186,18
Осмотр водопровода, канализации, ГВС, ЦО в квартирах	квартир	299,91	21,00	1	6 298,11
Осмотр кровли	м2	1,40	571,00	2	1 598,80
Осмотр подъездов и конструкций зданий	м2	2,13	241,90	2	5 290,49
Осмотр системы водоснабжения и канализации в подвальном помещении	м2	2,00	458,70	2	1 834,80
Осмотр системы ЦО в чердачных или в подвальных помещениях	м2	2,00	458,70	2	1 834,80
Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования в подвалах и чердаках	м2	2,00	458,70	1	917,40
Осмотр электротехнических устройств на л/кл	шт.	44,97	6,00	2	539,64
Проверка вентканалов квартир	квартир	145,82	21,00	3	9 186,66
2. Содержание внутридомовых сетей (Сантехнические работы)					79 333,10
Очистка дворовой канализационной сети, в т.ч. дренажной сети	метр	267,89	10,00	2	5 357,80
Теплоизоляция трубопровода d до 50 мм	п.м.	241,35	30,00	1	7 240,50
Теплоизоляция трубопровода d свыше 50 мм	п.м.	291,35	20,00	1	5 827,00
Техническое обслуживание узла учета тепловой энергии	шт.	4 363,15	1,00	12	52 357,80
Техническое обслуживание узла учёта ХВС	шт.	712,50	1,00	12	8 550,00
3. Содержание внутридомовых сетей (Электромонтажные работы)					7 606,78
Смена ламп светодиодных	шт.	282,88	12,00	1	3 394,56
Снятие показаний эл. счетчика коммунального	шт.	74,58	1,00	12	894,96

Лист 16 договора № _____ ОЖД
От « » _____ 20 г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

назначения					
Техническое обслуживание ГРЩ 5-эт. жилых домов	шт.	1 049,65	1,00	2	2 099,30
Техническое обслуживание щитков на лестничных клетках	шт.	608,98	1,00	2	1 217,96
4. Санитарное содержание лестничных площадок и придомовой территории					154 149,92
Влажное подметание л/пл и маршей нижних 3-х этажей (2-5 эт.)	м2	2,13	172,90	104	38 300,81
Мытье лестничных площадок и маршей (до 5 эт.)	м2	5,54	172,90	12	11 494,39
Мытье окон	м2	17,75	38,50	1	683,38
Сезонное выкашивание газонов	м2	1,43	332,80	3	1 427,71
Уборка вокруг контейнерных площадок вручную	шт.	68,60	0,30	260	5 350,80
Уборка газонов в летний период	м2	0,47	332,80	30	4 692,48
Уборка территории в зимний период	м2/Недел я	13,55	280,50	22	83 617,05
Уборка территории в летний период	м2	0,51	280,50	60	8 583,30
					227 459,74
8. Прочие услуги					
Аварийно-ремонтное обслуживание в домах с отсутствием одного из видов удобств	м2	1,25	241,90	12	18 628,50
Вывоз ТБО	м³	503,36	121,80	1	61 309,25
Выполнение внеплановых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД	-				23 650,00
Погрузка и вывоз крупногабаритного мусора	м³	674,96	15,00	1	10 124,40
Проверка герметичности (до 5 приборов на одном стояке) внутреннего газопровода и газового оборудования	стояк	346,74	8,00	1	2 773,92
Услуга по Горячему водоснабжению на общедомовые нужды	м2			12	14 873,54
Услуга по Холодному водоснабжению на общедомовые нужды	м2			12	2 373,44
Услуга по Электроснабжению на общедомовые нужды	м2			12	30 687,85
Услуги управления МКД	м2	4,23	241,90	12	63 038,84

Все работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД выполняются при наличии финансирования (фактической оплаты собственниками МКД). Работы аварийного характера устраняются незамедлительно, остальные работы по перечню выполняются по мере необходимости и согласно планам работ на текущий год.

Итого стоимость предоставляемых работ и услуг с учетом НДС по договору за 2017 год составляет не более **496 236 руб.** (Четыреста девяносто шесть тысяч двести тридцать шесть) рублей **42 коп.**, в том числе НДС **75 697,08 руб.**

Общая стоимость предоставляемых работ и оказываемых услуг по договору в соответствии с действующими на момент заключения тарифами с учетом НДС составляет не более **620 294 руб.** (Шестьсот двадцать тысяч дести девяносто четыре) рубля **99 коп.**, в том числе НДС **94 621,27 руб.**

Собственник оплачивает предоставленные коммунальные услуги на основании тарифов утвержденных Правительством Ленинградской области Комитетом по тарифам и ценовой политике (Лен РТК) и в соответствии с Жилищным кодексом РФ. В случаях, предусмотренных абзацем 2 подпункта 4.3.9. и подпунктом 4.3.14 настоящего договора в объеме нормативного потребления на 1 человека в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 25 от 11.02.2013г. При установленных приборах учета коммунальных услуг для начисления

Лист 12 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

квартиры и коммунальных услуг используются показания общедомовых и поквартирных приборов учета.

Примечание: расчет платежей пересматривается в случае изменения цен и тарифов.

Расчет платежей выполнил _____

Расчет платежей проверил Ю. Туркина О.И.

Директор филиала
«Управляющая компания»
ОАО «Тепловые сети»

Главный инженер Октябрьской дирекции
по эксплуатации зданий и сооружений –
структурного подразделения Октябрьской
железнодорожной дирекции филиала ОАО «РЖД»

Ротарь
(подпись)

О.Б.Ротарь



Ю.И.Смирнов


Лист 1 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

**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
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожая их выпадением	Немедленное принятие мер безопасности
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут. В отопительный период
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен в местах общего пользования: в зимнее время в летнее время	1 сут. В рамках подготовки к зиме
Разбитые дверные заполнения (входные двери в подъездах, подвалах, чердаках, технических помещениях), установленных по проекту здания	1 сут. В отопительный период
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
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
ПЕЧИ	
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)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов общего имущества жилого дома и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	1 сут. С немедленным отключением
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности во водно-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.д.)	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)	7 сут.

Директор филиала
«Управляющая компания»
ОАО «Тепловые сети»

О.Б.Ротарь



Главный инженер Октябрьской дирекции
по эксплуатации зданий и сооружений –
структурного подразделения Октябрьской
железнодорожной филиала ОАО «РЖД»

А. Смирнов



Лист 3 договора № _____ ОЖД
От « _____ » _____ 20__ г.
Юридическая служба
Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
Малова О.И.

Акт приемки исполненных обязательств

№

Собственник:

Управляющая организация:

Основание:

П/п	Наименование поставляемого товара, выполняемых работ, оказываемых услуг	Количество	Единица измерения	Стоимость (без учета налогов)	Стоимость (с учетом налогов)	Наименование валюты	Наименование страны происхождения товара (или страны регистрации поставляемого товара)
2.		3.	4.	5.	6.	7.	8.

Лист 40 договора № ОЖД
 от « 20 » г.
 Юридическая служба
 Октябрьской железной дороги филиала ОАО «РЖД»
 Малова О.И.

Обязательства исполнены в объеме, указанном в настоящем Акте. Стороны не имеют взаимных претензий в части исполненных обязательств.

Обязательства исполнены на сумму _____.

Дата последнего платежа _____.

Управляющая организация: _____

Собственник: _____

Форма акта согласована:

Директор филиала
 «Управляющая компания»
 ОАО «Тепловые сети»

О.Б.Ротарь



Главный инженер Октябрьской дирекции по эксплуатации зданий и сооружений структурного подразделения Октябрьской железной дороги - филиала ОАО «РЖД»

