#### Договор 2/2014 управления многоквартирным домом

г. Кировск Ленинградская область

«У9» декабря 2014 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Северная, д.7, именуемые в дальнейшем — собственники помещений или собственники.

и Общество с ограниченной ответственностью «Стройтрэк», ОГРН 1024701335780, в лице генерального директора Ахлюстина Дмитрия Павловича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее — многоквартирный дом), заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем:

#### 1. Правовые основания Договора

- 1.1. Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений Дома по вопросу выбора управляющей организации, утверждённого протоколом № 4 от «14» марта 2014 г. (копия прилагается).
- 1.2. Договор утверждён решением общего собрания собственников помещений Дома от «19» декабря 2014 г. протокол № 3 (копия прилагается) является типовым (одинаковым) для всех собственников помещений в Доме.
- 1.3. Во избежание ущемления прав Сторон по причине неоднозначного и расширительного толкования отдельных статей Договора, Стороны обязаны применять к своим отношениям в рамках Договора только явно (прямо или ссылочно) указанные в тексте Договора нормы и правила. При этом Стороны в рамках Договора безусловно руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ.
- 1.4. При определении условий в тексте Договора имеются ссылки на перечисленные ниже в этом пункте подзаконные нормативные акты, перечень которых в соответствии с п.1.1 может быть скорректирован только путем подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору по решению общего собрания собственников помещений Дома.
- [1] «Правила пользования жилыми помещениями», утверждённые 21 января 2006 г. постановлением Правительства РФ № 25.
- [2] «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные 13 августа 2006 г. постановлением Правительства РФ № 491.
- [3] «Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденные 13 августа 2006 г. постановлением Правительства РФ № 491.
- [4] «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений», утверждённые 06 мая 2011 года постановлением Правительства РФ № 354.
- [5] «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные 27 сентября 2003 г. постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170.
- [6] «Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации», утверждённые 17.07.1995 г. постановлением Правительства РФ № 713.
- [7] «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утверждённые 23.05.2006 г. постановлением Правительства РФ № 306.

- [8] «Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённый 03.04.2013 г. постановлением Правительства РФ № 290.
- [9] «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утверждённый постановлением Правительства РФ 23 сентября 2010 г. № 731.
- [10] «Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ 15.05.2013 года №416.
- [11] «Правила по благоустройству территории МО Кировское городское поселение, утвержденными решением совета депутатов МО Кировское городское поселение от 24 мая 2012 года № 37.
- [12] Порядок рассмотрения обращений потребителей по вопросам надежности теплоснабжения на территории МО «Кировск», утвержденный постановлением администрации МО «Кировск» от 29.10.2013 года №698.
- [13] «Порядок содержания и ремонта ВДГО в РФ», утвержденного Приказом Министерства Регионального развития от 26 июня 2009г. № 239.
- [14] «Правила устанавливают порядок пользования газом в части обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению», утверждённые постановлением Правительства РФ 14 мая 2013 г. № 410.
  - [15] Федеральный закон от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».
- [16] Областной закон от 29.11.2013 года №82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области».
- другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.
- 1.4. Условия Договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений Дома.

#### 2. Термины, используемые в Договоре

**Управление многоквартирным домом** — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Услуга «Управление» — деятельность, включающая планирование работ и ресурсов, заключение договоров и контроль выполнения работ в целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг в рамках Договора.

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности, которого на <u>жилое/нежилое помещение</u> в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Собственник муниципального жилищного фонда — Муниципальное образование «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, от имени которого выступает администрация муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, права и обязанности которой, как Собственника имущества, ограничены Жилищным Кодексом Российской Федерации.

**Наниматель** — субъект гражданского права, проживающий в жилом помещении на основании договора социального найма, договора найма либо иного договора, заключённого в установленном порядке.

**Наймодатель** — собственник муниципального жилищного фонда, либо уполномоченное собственником лицо.

**Представитель Наймодателя** — Управляющая организация, управомоченная на совершение в интересах Наймодателя действий, предусмотренных соглашением и нотариально удостоверенной доверенностью.

**Законно проживающие в жилом помещении граждане** — собственник жилого помещения, наниматель жилого помещения, иные постоянно или временно зарегистрированные (проживающие) в соответствии с [6] и на законных основаниях в жилом помещении Дома граждане.

Законные пользователи помещений Дома (Потребители) — законно проживающие в жилых помещениях Дома граждане, а также собственники и арендаторы нежилых помещений Дома.

**Общее имущество Дома** — часть имущественного комплекса Дома, предназначенная для обслуживания более одного жилого и / или нежилого помещения в Доме, определяемая согласно [2].

Доля в праве собственности на общее имущество Дома (доля Собственника в Доме) – доля, определяемая отношением общей площади жилых и нежилых помещений Дома, принадлежащих Собственнику, к сумме общих площадей всех жилых и нежилых помещений в Доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном Доме, пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определённой в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущества в данной квартире.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий (если лоджия не объединена с жилым помещением), веранд и террас.

**Коммунальные услуги** — холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение, отопление, водоотведение (канализация), электроснабжение.

**Коммунальная услуга на общедомовые нужды (ОДН)** – коммунальная услуга, потребляемая при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества Дома — комплекс работ и услуг согласно [2] и [5] по контролю за состоянием общего имущества Дома, содержанию этого имущества в исправном (работоспособном) состоянии, наладке и регулировке инженерных систем Дома, в части общего имущества Дома, согласно Приложению №3.

Совет многоквартирного дома - это выборный орган собственников помещений в многоквартирном доме, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме и активно работающий с управляющей организацией, полномочия которого закреплены ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

**Председатель совета многоквартирного дома** — лицо, осуществляющее руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетное общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме, полномочия которого закреплены ст. 161.1 Жилищного кодекса  $P\Phi$ .

Изменение состава общего имущества Дома, указанного в Приложении №3 возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме. В данном решении также должны быть указаны: источник финансирования, в том числе, и для покрытия затрат необходимых для обслуживания вышеуказанного дополнительного общего имущества, необходимое изменение платы за содержания жилья, а также в случае привлечения инвестиций сроки окупаемости и источник возврата инвестиций, в том числе и за счёт снижения расходов на оплату потребляемых энергоресурсов.

Текущий ремонт общего имущества Дома – комплекс ремонтных и организационнотехнических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации частей общего имущества Дома с целью содержания в эксплуатационно-пригодном состоянии элементов, оборудования, инженерных систем Дома.

#### 3. Предмет Договора и общие положения

- 3.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется: осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:
- а) выполнять функции по управлению многоквартирным домом (далее услуги по управлению многоквартирным домом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее общее имущество многоквартирного дома или общее имущество) в порядке, установленном в разделах 6.1. и 6.2. Договора;
- б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее потребителям), в порядке, установленном в разделе 6.3. Договора;
- в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность (далее иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 6.4. Договора.
- 3.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 2 к Договору.
- 3.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в **Приложении** № 3 к Договору.
- 3.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору, в соответствии с ч.1 ст. 161 **Жилищного кодекса РФ**, в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также:
  - 1) в целях повышения комфортности проживания граждан в многоквартирном доме;
  - 2) в целях повышения энергоэффективности многоквартирного дома;
  - 3) в целях значительного улучшения состояния многоквартирного дома.
- 3.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

### 4. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

- 4.1. Договор считается заключенным не позднее чем через 30 дней с момента принятия решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (подписанием протокола общего собрания собственников).
- 4.2. Договор заключен сроком на 3 года с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным.
- 4.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг − с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. О дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления каждого вида коммунальных услуг по Договору Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, установленном в **Приложении №** 4 к Договору.
- 4.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом по истечении срока действия Договора либо с даты досрочного расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 11.2, 11.3, 11.5. Договора.

# 5. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

5.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами [1]; [6]; [9]; [10];
- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения [2] и [3]; [11];
- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме [5]; [8];
- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме [4]; [7]; [12];
- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению [13]; [14];
- другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.
- 5.2. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.
- 5.3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 18 к Договору. При отсутствии достаточной документации до начала управления многоквартирным домом, Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения.
- 5.4. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 4 к Договору.
- 5.5. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ избирают Совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в таком доме, в том числе председателя совета данного многоквартирного дома.

Информация о членах Совета многоквартирного дома, их обязанностях, контактных телефонах, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 5 к Договору.

- 5.6. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и соблюдению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 6 к Договору.
- 5.7. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями

- 5.8. Привлечение Управляющей организацией специализированных организаций, действующих от своего имени при непосредственном взаимодействии с потребителями в целях исполнения Договора (далее − Представитель Управляющей организации или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.
- 5.9. В соответствии с пунктом г) статьи 4 [10], в течение всего срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее общее собрание собственников). Управляющая организация не вправе отказать по обращению собственников в созыве внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников инициаторов таких собраний.
- 5.10. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений через совет многоквартирного дома в порядке, установленном в Приложении № 17 к Договору.
- 5.11. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора по составу информации, приведенной в Приложении № 16 к Договору, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 4 к Договору.

#### 6. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

# 6.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

- 6.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее Перечень работ, услуг), составлен в соответствии с требованиями [8] и [5] на весь период действия Договора и приведен в Приложении № 8 к Договору.
- 6.1.2. Перечень работ, услуг содержит работы, услуги, включенные в Минимальный перечень работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее минимально необходимые работы, услуги), а также дополнительные работы, услуги, определенные заданием собственников и содержит:
- а) Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (раздел 1 Приложения № 8 к Договору);
- б) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием сроков проведения таких работ в первом году действия Договора и года проведения таких работ в последующие годы действия Договора (раздел 2 Приложения № 8 к Договору);
- в) условия выполнения непредвиденных работ в пределах суммы резерва на выполнение непредвиденных работ, создаваемого в порядке, указанном в пп. «а» п.7.2 Договора (раздел 3 Приложения № 8 к Договору) и в Приложении № 9 к Договору;
- г) планово-договорную стоимость работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, указанную в разделах 1, 2, 3 Приложения № 8 к Договору;
- д) порядок определения размера платы за выполнение Перечня работ, услуг (раздел 4 Приложения № 9 к Договору).
- 6.1.3. Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, согласовывает с уполномоченным лицом Перечень работ, услуг на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, составленный ею по формам, приведенным в разделах 1, 2, 3, 4 Приложения № 8 к Договору, с учетом положений пунктов 7.2., 7.4, 8.1.2. Договора. Указанный Перечень работ, услуг подписывается Управляющей организацией и председателем совета дома, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй в месте хранения Договора, указанном в п.14.1. Договора.

- 6.1.4. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 10 к Договору. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.
- 6.1.5. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, и стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму создаваемого в году выполнения таких работ резерва на выполнение непредвиденных работ, а на выполнение таких работ по капитальному ремонту не будет заключен договор с Управляющей организацией, указанный в п.6.2.1. Договора, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники их оплатить в порядке, указанном в 8.1.5. Договора, кроме случая принятия собственниками решения об ином порядке оплаты таких работ или изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору.
- 6.1.6. Порядок признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг и порядок подписания актов о приемке оказанных услуг, выполненных работ, указаны в Приложении № 11 к Договору.
- 6.1.7. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей организацией по форме, указанной в Приложении № 12 к Договору. Экземпляр двухстороннего акта передается председателю совета многоквартирного дома, подписавшему акт. Акт, подписанный только (в случае отказа подписания Уполномоченным лицом собственника и отказ оформлен в соответствии с требованиями действующих нормативноправовых актов) Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации, а второй экземпляр с уведомлением передается председателю совета дома.

Управляющая организация оформляет с собственниками помещений — индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами двухсторонние акты выполненных работ и оказанных услуг с указанием в них стоимости выполненных работ и оказанных услуг, определяемой в доле, приходящейся на соответствующего собственника, если иной порядок оформления таких актов не будет согласован с собственником.

# 6.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

- 6.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее работы по капитальному ремонту) выполняются региональным оператором или Управляющей организацией по отдельному договору, заключаемому с собственниками помещений. В период после начала реализации региональной программы капитального ремонта, принятой в порядке, установленном в ст.168 ЖК РФ и [16], такой договор заключается собственниками с региональным оператором в соответствии с ч.1 ст.181 ЖК РФ и (или) с Управляющей организацией относительно видов и объемов работ, определяемых в зависимости от принятия собственниками помещений решения о способе формирования фонда капитального ремонта (ФКР):
- а) при формировании ФКР на специальном счете регионального оператора по всем видам и соответственно объемам работ, включенным и не включенным в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемых за счет взносов на капитальный ремонт;
  - б) при формировании ФКР на счете регионального оператора:
- по видам и объемам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о их досрочном выполнении и о внесении соответствующей платы Управляющей организации, в т.ч. с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору;
- по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении соответствующей платы Управляющей организации, если иной порядок оплаты таких работ не будет установлен законом субъекта РФ.

Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация

незамедлительно уведомляет Председателя совета многоквартирного дома и собственников помещений. В указанном случае собственники помещений обязаны заключить с Управляющей организацией указанный в настоящем пункте договор не позднее 2х месяцев после выполнения Управляющей организацией таких работ в т.ч. с условием последующей их оплаты.

6.2.2. Управляющая организация представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, в т.ч. о размерах сверхминимального взноса на капитальный ремонт, а также другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту, кроме случаев, когда такие предложения собственникам представляет региональный оператор.

По видам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, такие предложения представляются в срок, определенный нормативными правовыми актами Ленинградской области, а в случае отсутствия такового, не менее, чем за 6 месяцев (или указать иной срок, установленный нормативным правовым актом субъекта  $P\Phi$ ) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой капитального ремонта.

Предложения о капитальном ремонте по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта или включенным в такую программу и выполнение которых предложено Управляющей организацией в более ранние сроки, чем установлены в региональной программе капитального ремонта, предоставляются собственникам Управляющей организацией по результатам очередных осмотров технического состояния общего имущества.

- 6.2.3. При формировании собственниками помещений фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и проведении работ по капитальному ремонту региональным оператором с учетом решения общего собрания собственников, Управляющая организация участвует в приемке таких работ, услуг, в т.ч. путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ. В указанном случае полномочия Управляющей организации действовать от имени собственников оформляются выпиской из протокола общего собрания собственников о наделении Управляющей организации такими полномочиями.
- 6.2.4. При представлении собственникам предложений об источниках финансирования работ по капитальному ремонту Управляющая организация предварительно согласовывает с уполномоченным лицом необходимость внесения и размер сверхминимального взноса на капитальный ремонт (или размера соответствующей платы при формировании ФКР на счете регионального оператора), сроки внесения такого взноса (такой платы), возможность или необходимость заключения кредитного договора на финансирование работ, не включенных в региональную программу капитального ремонта или включенных в такую программу при формировании ФКР на специальном счете регионального оператора, а также об условиях такого кредитного договора.
- 6.2.5. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации, регионального оператора или собственной инициативе в любое время.
- 6.2.6. Управляющая организация обеспечивает внесение собственниками помещений взносов на капитальный ремонт в порядке, указанном в п.8.4.11 Договора.
- 6.2.7. Порядок приемки работ по капитальному ремонту в случае его выполнения по договору, указанному в п.6.2.1 Договора, осуществляется в порядке, установленном в таком договоре, а в случае, указанном в п.6.1.5 Договора в порядке, указанном в п.6.1.6 и п.6.1.7 Договора.

#### 6.3. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

6.3.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение. водоотведение, отопление, электроснабжение на ОДН путем заключения Управляющей

организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа ресурсоснабжающей организацией в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

- 6.3.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, в т.ч. сроки снятия показаний приборов учета, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др., представлены в Приложении № 14 к Договору.
- 6.3.3. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации. Управляющая организация применяет в отношениях по предоставлению коммунальных услуг к такому собственнику положения, указанные в п.2.5 Приложения №14 к Договору.
- 6.3.4. По заявлению потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении №13 к Договору.

#### 6.4. Порядок осуществления иной деятельности

- 6.4.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг, в соответствии с подпунктом «б» пункта 10 [9], например:
- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;
  - б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета;
- в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;
  - г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов;
- д) выполнение сантехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям и т.п.
- 6.4.2. Указанные в п. 6.4.1. Договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Управляющей организации или её Представителя.

# 7. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг

- 7.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости выполненных работ, оказанных услуг, из числа включенных в Перечень работ, услуг и принятых в порядке, установленном в п.6.1.6 и 6.1.7 Договора, а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг и стоимости оказанных иных (п.6.4.) работ, услуг по Договору.
  - 7.2. В цену Договора не включаются:
- а) целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения. предназначенные для создания резерва на выполнение работ по текущему ремонту общего имущества и резерва на выполнение непредвиденных работ (далее также резервы). Информация о создании резервов приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования

- в) непредвиденных работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной на формирование резерва на выполнение непредвиденных работ.
- г) непредвиденных неотложных работ в случае, указанном в п.6.1.5 Договора, за счет платы, указанной в п.8.1.5. Договора, вносимой собственниками помещений;
- д) коммунальных услуг за счет платы за коммунальные услуги по видам коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору;
- е) иных работ, услуг за счет платы за иные работы, услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией отдельным или всем потребителям.

## 8. Порядок определения размера платы по Договору, взносов (платы) на капитальный ремонт и порядок их внесения

## 8.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов (платы) на капитальный ремонт.

- 8.1.1 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг и сумме формируемых резервов, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц.
- 8.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный на первый год действия Договора, указан в Перечне работ, услуг (раздел 4 **Приложения № 8** к Договору), на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, рассчитывается Управляющей организацией в разделе 4 Перечня работ, услуг в соответствующем году действия Договора, составляемом в порядке, указанном в п. 6.1.3 Договора, и доводится Управляющей организацией до сведения потребителей.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

- 8.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п. 8.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.
- 8.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы и порядком, установленным в Приложении № 11 к Договору.
- 8.1.5. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в п.6.1.5. Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в пп. «б» п.7.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п. 8.1.3 Договора). Указанная плата не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения, определяется в месяце, не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором» в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.
- 8.1.6. Плата за пользование общим имуществом, поступающая в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества (или получаемых Управляющей организацией взносов на капитальный ремонт), не распределяется между собственниками, а направляется на пополнение резерва, на выполнение

непредвиденных работ (или на пополнение фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете).

8.1.7. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Взнос на капитальный ремонт в размере сверх минимального или плата за капитальный ремонт элементов общего имущества при формировании ФКР на счете регионального оператора (если решение о таком порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу, примут собственники помещений), а также срок их внесения устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Управляющей организации и указываются в договоре, указанном в п.6.2.1 Договора.

#### 8.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

- 8.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 6.3.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 8.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 13 к Договору, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией, а в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, - потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

- 8.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Приложении № 14 к Договору.
- 8.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяется в зависимости от количества проживающих и распределяется по количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями (на выбор управляющей организации) о своем временном отсутствии в жилом помещении, предоставив подтверждающие такое отсутствие документы.
- 8.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, передается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию по телефону, по эл. почте либо в письменном виде, в срок, установленный в договоре, заключенном собственником (арендатором) нежилого помещения с ресурсоснабжающей организацией, определяемый датой снятия (или датой передачи) показаний собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию.

#### 8.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

- 8.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта), определяемых Управляющей организацией.
- 8.3.2. При обращении потребителей с заявкой на выполнение иных работ, услуг к Представителю Управляющей организации плата на соответствующие работы, услуги устанавливается исходя из расценок Представителя.

#### 8.4. Внесение платы по Договору и взносов (платы) на капитальный ремонт

- 8.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за коммунальные услуги, плата за иные работы, услуги, а также плата, указанная в п. 8.1.5 Договора (далее плата по Договору) вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, кроме случая, указанного в п.8.4.4 Договора.
- 8.4.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным Наймодателем для нанимателей соответствующих жилых помещений.
- 8.4.3. Срок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги устанавливается до 20 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Плата, указанная в п.8.1.5 Договора, вносится не позднее 20 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

- 8.4.4. Плата за коммунальные услуги может вноситься в адрес ресурсоснабжающих организаций, в т.ч. через их платежных агентов в случаях, допускаемых жилищным законодательством, только после уведомления плательщиков Управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией.
- 8.4.5. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией (или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями на усмотрение УО), и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 15 к Договору.
- 8.4.6. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 8.2.4 Договора.
- 8.4.7. Пени за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору начисляются в соответствии с действующим законодательством РФ и оплачиваются в Управляющую организацию размере ставки рефинансирования Центрального банка РФ.
- 8.4.8. Оплата иных работ, услуг производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения, в т.ч. на основании включения соответствующей платы в платежный документ.
- 8.4.9. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через её платежного агента с плательщика взимается вознаграждение в размере, указанном в Приложении №8 Договора.

При внесении платы по Договору в банки или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, организацией, принимающей платежи.

8.4.10. Плата по Договору собственниками нежилых помещений вносится либо на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере

расчетов наличными деньгами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

8.4.11. При формировании ФКР на специальном счете регионального оператора взносы на капитальный ремонт в размере минимального и сверхминимального вносятся на специальный счет регионального оператора по платежным документам, оформляемым Управляющей организацией в порядке, указанном в Приложении № 15 к Договору. В остальных случаях порядок внесения взносов на капитальный ремонт или платы за капитальный ремонт элементов общего имущества в многоквартирном доме устанавливается договором на выполнение работ по капитальному ремонту, указанным в п.6.2.1 Договора.

#### 9. Права и обязанности по Договору

#### 9.1. Управляющая организация обязана:

- 9.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в целях, указанных в пункте 3.4. Договора, в т.ч. путем выполнения требований Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, включая Стандарты управления многоквартирным домом, Правил содержания общего имущества, Минимального перечня работ, услуг, Правил предоставления коммунальных услуг, Правил пользования газом, нормативных правовых актов Российской Федерации, Ленинградской области, муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области.
- 9.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в т.ч. обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы приведена в Приложении № 1 к Договору.

Обеспечить уведомление собственников и иных потребителей об аварийно-диспетчерском обслуживании специализированными организациями.

- 9.1.3. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения, к взносу на капитальный ремонт и (или) к плате за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы и взносов на соответствующие скидки.
- 9.1.4. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.
- 9.1.5. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.
- 9.1.6. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя по расчетам с потребителями производить сверку платы по Договору, выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные в пп. «а» п.3 раздела 1 Приложения № 4 к Договору.
- 9.1.7. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению (ям) собственника (потребителя) (без определения стоимости ущерба).

9.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления

коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

- 9.1.9. Заключить договор на предоставление услуг ЕДДС (бесплатный для управляющей организации), организовать электронное взаимодействие с ЕДДС. В случае неявки представителя управляющей компании по заявлению собственника помещений, для установления факта не предоставления, либо некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг принимать сведения ЕДДС в качестве подтверждения фактических сроков выполнения работ, по которым время исполнения нормировано.
- 9.1.10. Заключить безвозмездный договор на организацию первичного паспортного учета с муниципальным казенным учреждением «Управление жилищно-коммунального хозяйства и обеспечения» (МКУ «УЖКХиО»).
- 9.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

#### 9.2. Управляющая организация вправе:

- 9.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.
- 9.2.2. Требовать внесения платы по Договору, взносов на капитальный ремонт своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 9.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг, а также услуг по содержанию и ремонту жилья, в том числе услуг по транзиту коммунальных услуг по общедомовым инженерным сетям, потребителям в соответствии с порядками. установленными [3]; [4].
- 9.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, взносов на капитальный ремонт требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.
- 9.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 9.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.
- 9.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.
- 9.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

#### 9.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

- 9.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору, взносы на капитальный ремонт.
- 9.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 9.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 9.2.5 Договора.
  - 9.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования,

общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

- 9.3.5. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 6 к Договору.
- 9.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.
  - 9.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:
- 9.4.1. Требовать от Управляющей организации или от её Представителя по расчетам с потребителями (по усмотрению УО) уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт и (или) коммунальные услуги в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после представления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.
- 9.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
- 9.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, взносов на капитальный ремонт о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.
- 9.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении N 12 к Договору.

В случае уклонения от подписания акта кого-либо из заинтересованных участников проверки факта некачественной услуги относительно факта нарушения качества услуг и (или) величины отступления от установленных параметров качества услуг принимать для расчета снижения платы за жилищно-коммунальные услуги сведения, зафиксированные ЕДДС.

- 9.4.5. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 11 к Договору, изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.
- 9.4.6. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).
- 9.4.7. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.
- 9.4.8. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 17 к Договору.
- 9.4.9. Принимать для расчета снижения платы за жилищно-коммунальные услуги сведения и расчеты ЕДДС по невыполнению сроков выполнения работ, по которым время исполнения нормировано.
- 9.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

#### 10. Ответственность по Договору

## 10.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей

10.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

#### 10.2. Ответственность Управляющей организации

- 10.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия своих Представителей.
- 10.2.2. Если при осуществлении контроля за надлежащим исполнением Управляющей организацией условий Договора будет установлено, что Управляющая организация не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, Управляющая организация обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 30 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.
- 10.2.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (в том числе в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг) или при некачественном оказании услуг, выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества, Управляющая организация по требованию потребителя уплачивает ему неустойку в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав потребителей", если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, перечислив ее на счет, указанный потребителем или, по его желанию, производит зачет в счет будущих платежей с указанием суммы такого зачета в предоставляемом платежном документе, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

#### 10.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:

10.3.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по Договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

В том же порядке и в том же размере собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие взносы на капитальный ремонт в ФКР, формируемый на специальном счете, открытым региональным оператором, обязаны уплатить пени для их зачисления на такой специальный счет.

10.3.2. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

#### 11. Условия изменения и расторжения Договора

11.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.8.4.4. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

- 11.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.
- 11.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
- 1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:
- а) не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.4.2 Договора;
- б) при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала выполнения таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованном с советом многоквартирного дома, в порядке, установленном в п. 6.1.3 Договора;
- в) не представляет уполномоченным членам совета многоквартирного дома по их требованию акты выполненных работ в порядке, установленном в п.4 Приложения № 17 к Договору, за 3 и более месяца;
- г) прекращает предоставление одной из коммунальных услуг, приведенной в п.6.3.1. Договора, по причине расторжения с Управляющей организацией договора ресурсоснабжения по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации.
  - 2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.
- 3) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом;
- В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.11.4 Договора.
- 11.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 11.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.
- 11.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.
- 11.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п.11.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.
- 11.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается

непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией в 3-х месячный срок с даты расторжения Договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

#### 12. Обеспечение контроля за выполнением обязательств по договору

- 12.1 Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:
  - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
  - составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет Собственника);
- участия по письменному запросу Собственника в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.
- 12.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.
- 12.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору;
- 12.4. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях;
- 12.5. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость;
- 12.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора)), подрядной организации и других лиц. Акт подписывается всеми членами комиссии;
- 12.7. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование и (или) видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора, члена семьи нанимателя (арендатора)).

#### 13. Порядок разрешения споров

- 13.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.
- 13.2. Указанные в пункте 13.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица, представителя органа местного самоуправления, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы с участием представителя органа местного самоуправления.

13.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### 14. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

14.1. Хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

- Договор составляется в трех экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче председателю совета многоквартирного дома, либо уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу, а третий — для администрации МО «Кировск». Данный экземпляр оформляется и сдается в администрацию МО «Кировск» силами управляющей организации и хранится в имущественном отделе.

- Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 14.3 Договора, составлен на 78 (семидесяти восьми) листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений,

на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 21 (двадцати одном) листе. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п.14.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации, указанном в п.4 раздела 1 Приложения № 1 к Договору, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к Договору. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору за счет средств соответствующего собственника.

14.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

#### 14.3. К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета
- Приложение № 2 Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности
- Приложение № 3 Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния
- Приложение № 4 Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

Приложение № 5 - Перечень уполномоченных лиц

- Приложение № 6 Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора
- Приложение № 7- Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора
- Приложение № 8 Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
- Приложение № 9 Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение № 10 Порядок изменения Перечня работ, услуг
- Приложение № 11 Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения
- Приложение № 12 Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение № 13 Акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
- Приложение № 14 Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги
- Приложение № 15 Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору
- Приложение № 16 Отчет Управляющей организации
- Приложение № 17 Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией
- Приложение № 18 Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

#### 14. Адреса и реквизиты сторон:

Дата протокола общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме «19» декабря 2014 года

#### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Стройтрэк» 187342, Ленинградская область, г.Кировск, ул. Северная, д.16

Генеральный директор

Тел: 813 62 25-555

Д.П. Ахлюстин

21

# Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

#### І. Информация об Управляющей организации

- 1. Управляющая организация <u>Общество с ограниченной ответственностью «Стройтрэк»</u> (наименование)
- 2. Почтовый адрес 187342, Ленинградская область, г.Кировск, ул.Северная, д.16
- 3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации 187342, Ленинградская область, г.Кировск, ул.Северная, д.16
- 4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом www.reformagkh.ru
- 5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 www.reformagkh.ru
- 6. Адрес электронной почты ADP@rambler.ru
- 7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Функции	Режим работы	Телефон
Руководитель Ахлюстин Дмитрий Павлович	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	пнчт. с 09.00до 18.00 пт. с 09.00до17.00 обед с13.00до14.00	
Единая дежурно- диспетчерская служба	(указываются функции ЕДДС, перечисленные в разделе IV Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами)	Круглосуточно	«05», 28-738, 8(921)761- 90-20
управдом	осмотр объектов по заявкам потребителей	пнчт. с 09.00до 18.00 пт. с 09.00до17.00 обед с13.00до14.00	Тел: 8(81362)2-55 55 8(921)849- 29-71

#### II. Информация о Представителях Управляющей организации

В соответствии с п. 5.8 Договора отдельные функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые для целей выполнения закрепленных за ними функций вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Представитель Управляющей организации Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке в сроки, указанные в Приложении № 4 к Договору для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях.

Представитель Управляющей организации	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по расчетам с потребителями	МУП «УПис ЖКХ» (наименование орг-ции) Ф.И.О. руководителя: Невская Ольга Николаевна Адрес приема потребителей: Г.Кировск. улКирова. д.20 Телефон: 81362 25-560	<ul> <li>расчеты и начисления платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией.</li> <li>подготовка и доставка потребителям платежных документов.</li> <li>прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи</li> </ul>
Представитель по эксплуатации приборов учета	ТЭЦ-8 филиала "Невский" ОАО  "ТГК-1"  (наименование орг-ции)  Ф.И.О. руководителя: Пасека Анатолий Васильевич  Адрес приема потребителей: г.Кировск, ул.Набережная, д.37  Телефон:81362 26-430	- установка, замена, организация поверки индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,
Представитель по обслуживанию лифтового хозяйства	ООО «АМ2-Снаб» (наименование орг-ции)  Ф.И.О. руководителя: Отмахов А.А.  Адрес приема потребителей: г. Кировск, ул. Северная д.16	

<sup>\*</sup> Указанные виды обслуживания осуществляются только с привлечением специализированных организаций в соответствии с п.8 Правил оказания услуг и выполнения работ (№ 290 ПП).

Телефон: 8(81362)2-55-55

III. Информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.

#### 1. Органы государственного жилищного надзора:

Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области Телефон (812) 579 02 35, факс для направления письменных обращений в Комитет: (812) 271-24-28.

Почтовый адрес для направления письменных обращений в Комитет: 191311, г.Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 67.

Электронный адрес для направления письменных обращений в Комитет: lengil@lenreg.ru.

#### 2. Территориальный орган Роспотребнадзора:

Адрес: 187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Краснофлотская, д. 16.

E-mail: kirovsk@47.rospotrebnadzor.ru

Тел. 8 (81362)21 439 Факс 8 (81362) 24 409

Часы приема: вторник с 15.00 до 18.00, четверг с 10.00 до 12.00.

#### 3. Органы муниципального жилищного контроля:

Администрация муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области

Адрес: 187340, Ленинградская область, г.Кировск, ул. Новая, д.1 Тел. 8 (81362) 26 574 — муниципальный жилищный инспектор.

#### 4. Органы прокуратуры:

Кировская городская прокуратура

Телефон/факс: 8 (81362) 21 870, телефон: 20 228

Адрес: 187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Кирова, д. 11

5. Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией условий договора управления в соответствии с ч.2 ст.165 ЖК РФ:

Администрация муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области

Адрес: 187340, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Новая, д.1

Телефон/факс 8 (81362) 26 574, 29 119

# IV. Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета с рассрочкой платежа

Сведения об организациях, которые в соответствии с Законом об энергосбережении не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку по оплате услуг по установке прибора учета. Не требуется.

#### Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

2. zupak	теристика многоквартирного дома		
a)	Адрес многоквартирного дома Ленинградская область, г.Кировск, ул.Северная, д.7:		
б)	номер технического паспорта БТИ		
в)	серия, тип постройки;		
L)	год постройки <u>1979г.:</u>		
д)	этажность <u>5:</u>		
e)	количество квартир 90;		
ж)	общая площадь жилых помещений 2617.10 кв. м;		
3)	общая площадь нежилых помещений <u>1965,75</u> кв. м;		
и)	общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам кв.м;		
к)	общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам кв.м;		
л)	общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества 45825,85 кв.м.;		
м)	степень износа по данным государственного технического учета%;		
н)	год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного);		
	о) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции		
	THOMAS IN ANY MATERIAL PROPERTY OF THE PROPERT		
п)	площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества кв. м; кадастровый номер земельного участка ;		
p) c)	кадастровый номер земельного участка; установлены общедомовые приборы учета по видам поставляемых в многоквартирный		
C)			
	дом коммунальных ресурсов:		
	- тепловой энергии, используемой на нужды отопления		
	- горячей воды и тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения		
	- холодной воды на нужды XBC		
	электрической энергии на нужды электроснабжения		
2.* Грани	цы эксплуатационной ответственности Управляющей организации		
2.1.	Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по		
	, определяются:		
2.1.1	. по обслуживанию придомовой территории –;		
2.1.2	у по обслуживанию внутриломовых инженерных систем, используемых для		
предостав	пения коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) приоора		
TITTOTO OFT	емов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого приобра учета -		
	то получеского оселинением грании общего имущества и границ внутридомовых инженерных		
систем, в	кодящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного		
дома, в со	ответствии с прилагаемыми схемами:		
- по	инженерным сетям электроснабжения;		

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

- по инженерным сетям теплоснабжения;
- по инженерным сетям водоснабжения:
- по инженерным сетям водоотведения;
- по инженерным сетям газоснабжения.
- 2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:
- со строительными конструкциями внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения — в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулировочного крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения.

по внутридомовой системе отопления — первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

по внутридомовой системе электроснабжения - до квартирного счетчика. по внутридомовой системе газоснабжения — до первого отключающего устройства.

#### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Стройтрэк» 187342, Ленинградская область, г.Кировск, ул. Северная, д.16 Тел: 813 62 25-555

Дата протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме «19» декабря 2014 года



# Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

#### І. Состав общего имущества

Наименование		
элемента общего	Параметры	Характеристика
имущества		
I.	Помещения и инженерные коммуника	щии общего пользования
Помещения	Количество 6 шт.	
общего		
пользования		
Межквартирные	Количество <u>30 шт.</u>	
лестничные		
площадки		
Лестницы	Количество лестничных	
	маршей 54 шт.	
Лифтовые и иные	Количество:	
шахты	- лифтовых шахт <u>нет</u> шт.	
Коридоры	Количество шт.	
Технические	Площадь	
этажи	Материал пола	
Технические	Площадь <u>1209 кв. м.</u>	
подвалы	Перечень инженерных	
	коммуникаций:	
	1. система отопления;	
	2. XBC, ΓBC;	
	3. канализация;	
	4.электроснаб.	
	Перечень установленного	
	инженерного оборудования:	
	1. ИТП;	
7.0		
Кровля	Вид кровли (указать плоская,	
	односкатная, двускатная,	
	иное)	
	Материал кровли шиферная	
Π	Площадь кровли	
Двери	Количество дверей,	
	ограждающих вход в	
	помещения общего пользования <u>6 шт.</u>	
	из них:	
	- деревянных шт.;	
	- металлических 6 шт.	
Окна	Количество окон,	

	расположенных в помещениях общего пользования	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество шт. Количество водосточных труб шт м	
Светильники в местах общего пользования	Количество шт.	
Сети теплоснаб- жения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 40 мм 2. 20 мм	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	3. 15 мм Количество: - задвижек	
Бойлерные, (теплообменники)	Количество шт.	
Обогревающие элементы (радиаторы) в местах общего пользования	Количество шт.	
Трубопроводы холодного водоснабжения (горизонтальный трубопровод и вертикальный трубопровод)	Диаметр, материал и протяженность:  1. 32 мм м,  2. 20 мм м,  3. 15 мм м.	Диаметр, материал и протяженность труб,         требующих замены:         32 мм м,         20 мм м,         15 мм м.         Протяженность труб, требующих окраски м.
Трубопроводы горячего водоснабжения (горизонтальный трубопровод и вертикальный трубопровод)	Диаметр, материал и протяженность:  1 мм м 2 мЯ м 3 мм	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены:  1 мм м  2 мм м  3 мм м Протяженность труб, требующих окраски
трубопровод) Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	М Количество: - задвижек шт.; - вентилей _ шт кранов шт.	M

Трубопроводы	Диаметр, материал и	Диаметр, материал и протяженность труб,
водоотведения	протяженность:	требующих замены:
(канализации)	1.100 мм чуг.	1. 100 мм м
(горизонтальный	M	2 MM M
трубопровод и	2мм	3 MM M
вертикальный	м 3.	
трубопровод)	MM	
-	M	
Иное	Указать наименование	5-5-00.
оборудование	-контейнерная площадка	
Общедомовые	Указать по видам:	
приборы учета	ОПУ тепловой энергии,	
коммунальных	используемой на нужды	
ресурсов	отопления и ГВС	
	ОПУ холодной воды,	
	используемой на нужды XB и	
	ГВС	
II. Земельный	участок, входящий в состав оби	щего имущества многоквартирного дома*
Общая площадь	Земельного участка м2, в	
1	том числе: - застройка м2	
l l	- acфальт м2	
	- грунт	
	га	
	- газон	
	га	
Элементы	Малые архитектурные формы	
благоустройства	(есть/нет),	
	если есть, перечислить	
	2	
	Ограждения	
	M	
	Скамейки	
	шт.	
	Столы	
	ШТ.	
Иные строения	1	
-	2.	
	3.	

#### ІІІ. Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг

- 1. Для предоставления коммунальных услуг отопления *например*: техническое состояние внутридомовых систем отопления позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг отопления надлежащего качества.
- 2. Для предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения например: на начало управления многоквартирным домом установлено отсутствие требуемого давления подачи холодной воды потребителям начиная с 4-го этажа и выше. Для обеспечения качественного предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения всем потребителям в многоквартирном доме требуется ремонт насоса.
- 3. Другие условия.

# Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

I. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

- 1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома, а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:
- а) о дате заключения Договора, о дате начала управления многоквартирным домом, об Управляющей организации в объеме информации, указанной в разделе 1 Приложения № 1 к Договору, о контролирующих органах (и об изменении такой информации), о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора (или изменения указанной информации);
- б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения, в течение 10 рабочих дней срока начала действия такого перечня или его изменения;
- в) о дате начала (или прекращения) предоставления Управляющей организацией по Договору коммунальных услуг по их видам, в течение 5 рабочих дней после даты заключения (или расторжения) договора с ресурсоснабжающей организацией, или согласования с ресурсоснабжающей организацией такой даты;
- г) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «п» п.31 Правил предоставления коммунальных услуг в течение 5 рабочих дней после заключения договора с ресурсоснабжающей организацией или после соответствующих изменений;
- д) о начале и планируемых сроках выполнения ремонтных работ в срок, не позднее 3-х дней до начала выполнения каждого вида ремонтных работ;
- е) о дате окончания выполнения каждого вида ремонтных работ (этапа таких работ) не позднее, чем за 3 рабочих дня до дня окончания выполнения соответствующих ремонтных работ;

ж) отчет об исполнении Договора – в срок, не позднее 1 месяца до даты окончания действия Договора;

- з) о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт лифтов в течение 3-х дней после даты заключения Управляющей организацией соответствующего договора со специализированной организацией;
- и) о созыве общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, а также о результатах такого собрания в сроки, установленные Жилищным кодексом  $P\Phi$ .

2) путем указания информации в платежном документе:

а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, если

такие расчеты ведет Управляющая организация собственными силами, — в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по Договору;

б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт (платы) — не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере.

В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

- в) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 1 к Договору (в т.ч. его телефон, факс, адрес электронной почты, адрес сайта в сети «Интернет», адрес приема потребителей), выполняемых ими функциях и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении Договора Управляющей организацией в срок представления первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора с Представителем;
- г) о целях обработки персональных данных, их перечне, а также о наименовании и адресе лица, осуществляющего обработку персональных данных по поручению Управляющей организации в соответствии с Приложением №7 к Договору, в срок представления лицам, обязанным вносить плату по Договору, первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией с Представителем договора, содержащего поручение на обработку персональных данных;
- д) о внесении платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию в случаях, допускаемых жилищным законодательством, и о порядке внесения такой платы при представлении первого платежного документа для внесения в таком порядке платы за все или некоторые коммунальные услуги, по которым соответствующее решение принято общим собранием собственников, начиная с даты, указанной таким собранием;
- е) о платежных агентах Управляющей организации, с которыми Управляющая организация заключила договор на прием платы граждан, подлежащей внесению Управляющей организации по Договору, о порядке уплаты (в том числе о размерах) вознаграждения при внесении потребителями такой платы через платежных агентов при представлении первого платежного документа, по которому плата может вноситься через платежных агентов;
- ж) о необходимости уплаты вознаграждения при внесении гражданами в Управляющую организацию платы по Договору любыми способами, допускаемыми действующим законодательством, без участия платежных агентов;
- 3) о дате передачи потребителями показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, указанной в п.2 раздела III Приложения № 14 к Договору, не позднее которой потребитель может реализовать свое право на передачу Управляющей организации таких показаний для целей их учета в расчете размера платы за коммунальные услуги в соответствующем расчетном периоде.
- 3) путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по согласованию с потребителем путем направления в адрес потребителя почтового отправления:

а) о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги и выполненные работы по письменному или устному обращению потребителя в Управляющую организацию или к ее Представителю по расчетам с потребителями – непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с потребителем.

Выдача потребителям таких справок Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, признается исполнением Управляющей организацией её соответствующих обязанностей перед потребителями, исходящих из условий Договора и требований, установленных Правительством Российской Федерации.

При необходимости получения потребителем указанных в настоящем пункте справок непосредственно от Управляющей организации, Управляющая организация обязана выдать такому потребителю соответствующие документы при его обращении в Управляющую организацию;

- б) о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды (за запрашиваемые потребителем расчетные периоды) в течение 3 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления;
- в) о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов в течение 1 рабочего дня со дня обращения потребителя.
- II. Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации

Информация об исполнении Управляющей организацией условий Договора представляется путем ознакомления с ней собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации:

- 1) о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, а также иной информации, запрашиваемой собственником помещения в рамках осуществления контроля за исполнением Договора Управляющей организацией, в порядке установленном в Приложении № 17 к Договору, в течение 5 рабочих дней с даты обращения собственника помещения в устной или в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации;
- 2) о содержании технической документации на многоквартирный дом и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, указанной в Приложении № 18 к Договору, в т.ч. в целях проверки её надлежащего ведения и актуализации по запросу в устной или письменной форме уполномоченного лица, осуществляющего контроль за деятельностью Управляющей организации немедленно при обращении такого уполномоченного лица в Управляющую организацию.
- III. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора, собственникам помещений юридическим липам, не пользующихся помещениями
- В целях исполнения Договора Управляющая организация представляет собственникам помещений юридическим лицам путем письменного направления по почтовому адресу собственника помещения, указанному в Договоре, или путем вручения с отметкой о получении:

- информации, указанной в пп.«а», «в», «ж», «з», «и» п.1 и пп. «а», «б», «д», «з» п.2 раздела 1 настоящего Приложения в сроки установленные в указанных пунктах;
- информации, указанной в пп.«в», «г», «е», «ж», п.2 раздела 1 настоящего Приложения, представляемой дополнительно собственникам жилых помещений юридическим лицам;
- остальной информации, указанной в разделе 1 настоящего Приложения, по запросам соответствующих собственников помещений в порядке, согласованном с такими собственниками.

# IV. Порядок представления Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирными домами

Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещается Управляющей организацией:

- на официальном сайте в сети Интернет, указанном в Приложении № 1 к Договору;
- на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома, а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей.

#### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Стройтрэк» 187342, Ленинградская область, г.Кировск, ул. Северная, д.16 Тел: 813 62 25-555

Генеральный директор

Д.П. Ахлюстин Дата протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме «19» декабря 2014 года

# Перечень собственников помещений в многоквартирном доме, входящих в состав совета многоквартирного дома и их обязанности

#### Председатель совета многоквартирного дома:

ФИО, квартира № <u>Веденеев Юрий Александрович, кв.№74</u> Контактный телефон 8-921-348-48-72

#### Состав Совета многоквартирного дома:

1. ФИО, квартира № Варлан Николай Яковлевич, №6

Контактный телефон 8-921-929-65-16

2. ФИО, квартира № Козлов Николай Николаевич, №21

Контактный телефон 8-905-270-94-04

3. ФИО, квартира № Рябова Татьяна Ивановна, №34

Контактный телефон 8-921-987-72-56

4. ФИО, квартира № Вангулов Сергей Михайлович. №52

Контактный телефон 8-921-753-47-90

5. ФИО, квартира № Фекличев Сергей Борисович

Контактный телефон 8-911-139-87-97

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

В соответствии с пунктом 5 статьи 161.1. Жилищного кодекса РФ совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых управляющей организацией по поручению собственников помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному кодексу РФ;

- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

#### Председатель совета многоквартирного дома:

- 1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса РФ;
- 2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1;
- 3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в <u>частях 1</u> и 2 статьи 164 Жилищного кодекса  $P\Phi$ .

По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или

предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

# Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

## I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

- 1. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:
  - а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
  - в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

## II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

- 2. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в наём (Наймодатель), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:
- 2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов. Уведомления арендодателей должны учитывать условия, указанные в п. 6.3.3 и 8.2.5 Договора.

- 2.2. При заключении договоров найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.
- 2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.
- 2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с п. 5.3 Договора.
- 2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.
- 2.6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной Договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, не позднее 30 дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

За нарушение данных требований пользователи помещений в многоквартирном доме, наймодатели и арендодатели несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и действующими правовыми актами муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области.

# Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

### 1. Цели обработки персональных данных граждан:

Обработка персональных данных граждан направлена на достижение целей управляющей организации в части исполнения ею обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы по Договору, взносов на капитальный ремонт
- подготовкой и доставкой потребителям платежных документов,
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей.

### 2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и МУП «Управление предприятий и служб ЖКХ и объектов жизнеобеспечения муниципального образования Кировский муниципальный район Ленинградской области» - Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан — субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

## 3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

- 4. Перечень персональных данных (далее данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:
  - 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
  - 2) адрес;
  - 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
  - 4) право владения помещением (собственник, наниматель);

5) паспортные данные собственников помещений.

## 5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями
- 4) передача данных контролирующим органам...)

### 6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационнотелекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека):

(Например, здесь могут быть указаны ведение журналов, реестров, книг, выдача справок и т.д.)

### 7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных 3 года после окончания срока действия договора (ст. 196 ГК РФ).

При описании способа обработки персональных данных без использования средств автоматизации необходимо учитывать требования Постановления Правительства РФ от 15.09.2008 N 687"Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации"

Утвержден
решением общего собрания соб-
ственников помещений
в многоквартирном доме
протокол № от

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

г, ул	, дом к	орп	общая площадь жилых и нежилых помещений	KB.M.
-------	---------	-----	-----------------------------------------	-------

1. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Содержит минимально-необходимые и дополнительные работы, услуги; дополнительные работы, услуги помечены знаком «\*»

Наименование работ, услуг	Периодичность (гра-	Годовая стои-	Стоимост
	фик, срок) выполне-	мость работ,	работ, усл
	- RNH	услуг в целом	в расчете
		по дому, руб.	1 кв. м общ
		(на дату за-	площади
		ключения До-	помещений
		говора)	месяц, руб
А. Услуги по управлению многоквартирным домом	Непрерывно в тече-	_	
(в соответствии с перечнем, установленным в п.4 Стандартов	ние года (на протя-	∑год	∑ мес./кв.
управления многоквартирным домом)	жении срока дейст-		
	вия Договора)		
Б. Работы, услуги по содержанию общего имущества			
1. Осмотры общего имущества, проводимые с целью вы-			
явления нарушений (повреждений, неисправностей) в			
состоянии общего имущества и выработки мер по их			
устранению			
1.1. Общие осмотры (проводимые в отношении здания в	2 раза в год (весной и		
целом)	осенью до начала	∑ год	∑ мес./кв.
	отопительного пе-		
	риода)1		
1.2. Частичные осмотры (проводимые в отношении от-	периодичность	∑ год	∑ мес./кв.
дельных элементов общего имущества).	определяется исходя из технического	<u>Z</u> ГОД	Z Mec./ KB.
	состояния много-		
	квартирного дома по		
	предложениям управ-		
	ляющей организации		
2. Работы по устранению мелких повреждений,	в течение года в		
неисправностей и нарушений, выявленных в ходе	соответствии с	∑год	∑ мес./кв.
проведения частичных осмотров элементов общего	планом мероприятий	_	_
имущества и (или) по заявкам собственников и	и (или) во		
нанимателей помещений	внеочередном по-		
3. Техническое обслуживание внутридомовых инженер-	в течение года в		
ных систем:	соответствии с	_	
регулировка и наладка насосов, запорной арматуры,	планом мероприятий	∑год	∑ мес./кв.
контрольно-измерительных приборов, автоматических	и (или) во		
регуляторов и устройств, общедомовых приборов учета,	внеочередном по-		
расширительных баков, разводящих трубопроводов и	рядке		
оборудования на чердаках, в подвалах и каналах			<u> </u>

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> в соответствии с п. 2.1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора			
внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока очистка и промывка водонапорных баков промывка систем водоснабжения и теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки) удаление воздуха из системы отопления наладка электрооборудования			
и т. д. по каждому виду работ, услуг, включаемому в Перечень в соответствии с Минимальным перечнем работ, услуг, уровнем благоустройства многоквартирного дома и техническим состоянием внутридомовых инженерных систем			
<ul> <li>4. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования:</li> <li>проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;</li> <li>техническое обслуживание и ремонт систем контроля загазованности помещений;</li> <li>проведение работ по устранению выявленных нарушений и неисправностей.</li> </ul>	Техническое обслуживание ВДГО (газовые плиты, проточные газовые водонагреватели, отопительные газовые приборы)жилых зданиях(помещениях) производится в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549 и Порядком содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в РФ, утвержденный Приказом Министерства раиноразвитоя		
5. Обеспечение локализации и ликвидации аварийных ситуаций в соответствии с установленными предельными сроками	непрерывно в течение года	∑год	∑ мес./кв.м
6. Работы и услуги по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме			
6.1. Санитарное содержание помещений, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме: уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых	периодичность деляется по ванию с		
площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил	ками помещений на основании ний управляющей ор-	∑ год	∑ Mec./kb.n
лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей,	ганизации 2	∑год	∑ мес./кв.м
доводчиков, дверных ручек			
	_	∑год	∑ mec./kb.v

 $<sup>^2</sup>$  с учетом требований к качеству очистки домовладений, установленных санитарными правилами и нормами (СанПиН 2.1.2.2645-10, СанПиН 42-128-4690-88), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170

6.2. Санитарное содержание земельного участка, на ром расположен многоквартирный дом, с элементами нения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее —			
придомовая территория) <sup>3</sup> :			
очистка придомовой территории от наледи и снега		∑год	∑ мес./кв.г
подметание придомовой территории, свободной от снежного покрова		∑год	∑ мес./кв.т
очистка от мусора урн, контейнерных площадок, располо-			
женных на придомовой территории		∑ год	∑ мес./кв.м
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд		∑год	∑ мес./кв.м
и т. д. аналогично по каждому виду работ, услуг, включаемому в Перечень в соответствии с Минимальным перечнем работ, услуг и перечнем элементов озеленения, благоустройства и иных объектов, расположенных на придомовой территории			
5.8* Устройство подового катка на придомовой территории	в зимний период	∑год	∑ мес./кв.м
5.9 Обслуживание обнедомовых узлов учета			
6. Анарийно-диспектерское обслуживание			

## 2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества

Содержит минимально-необходимые и дополнительные работы, услуги; дополнительные работы, услуги помечены знаком «\*»

<b>№</b> п/п	Виды работ	Объемы работ	Сроки (го		ведения раб а дату закл			о годам
		paoor	на	год	на год	на_год	на_ год	на г
			график проведения	руб.				
1	Работы по текущему ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома							
1.1	Работы по устранению выявленных неис- правностей и повреждений крыши:							
	устранение протечек в кровле			Σ	-	-	-	-
	устранение повреждений гидроизоляции			-	-	Σ	-	-
	восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами			-	-	-	-	Σ
1.2	Работы по устранению выявленных неис- правностей и повреждений подвалов			-	Σ	-	-	_
	и т.д. аналогично по видам работ, включаемым в Перечень в соответствии с Минимальным перечнем по результатам осмотров							
2	Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений систем инженерно-технического обеспечения:  восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, отопительных и водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в мн/доме, водонапорно-			Σ	Σ	Σ	Σ	Σ
	го насоса;							

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> по данному разделу можно указывать работы, услуги в укрупненном виде, например: в зимний период, в летний период

6.	Обіджавіною обінцыю ювых узлов учеть						
5. *	Замена деревянных оконных рам в недъ- ездах на внастиковые			2000			Σ
4. *	Облицовка стен нарных этажей подъез- дов кафельной плиткой					Σ	part
	и т.д. аналогично по видам работ, включаемым в Перечень в соответствии с Минимальным перечнем	-		1			
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе		-		Σ	-	-
	ремонт поврежденных участков водопровода		-	_	Σ	-	-
	ремонт элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек		-	Σ	Σ	-	-
	замена неисправных контрольно- измерительных приборов		Σ	-	-	-	-
	восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов		Σ	-	-	_	_

## 3. Непредвиденные работы

Состав работ, услуг	Объем работ	Сроки проведения	Размер резерва, руб. Догов	-	ключения
			Ежегодный в тече-	на	кв.м
			ние срока действия Договора	в год	в месяц
Непредвиденные работы, услуги, которые на момент заключения Договора управляющая организация не могла разумно предвидеть и пре-а) не относящиеся к неотложным	в объеме минимально необходимых работ: по устранению повреждений и нарушений или восстановление работоспособности (неисправности) элементов (оборудования) общего имущества в мно-	в сроки, согласованные с уполномоченным лицом (в т.ч. в соответствии с планом мероприятий)	Σ	Σ	Σ
б) неотложные		незамедлительно			

## 4. Определение планово-договорной стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Общая площадь жилых и нежилых помещений м

Виды работ, услуг			Плаг	ново-договорн	ая стоимость, р	уб. (на дату за	ключения Дого	овора)		
		д действия		д действия		од действия		од действия		од действия
		вора)		вора)		вора)		рвора)		рвора)
	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Годовая стоимость в целом по дому	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц
1. Работы, услуги по управлению МКД и содержанию об-	Σу									
щего имущества	Σc		Σc		Σc		Σc		$\Sigma_{\mathrm{C}}$	
2. Работы по текущему ремонту общего имущества, всего										
2.1. по видам работ, по которым создаются резервы только в году выполнения работ	ΣTP									
2.2. по видам работ, по которым создаются резервы, в т.ч. до года выполнения работ										
а) (вид работ)					$\sum_{1}$					
суммы резерва по годам	-		$\sum_{1}$ 1		$\sum_{1.2}$					
б) (вид работ)							$\sum_{2}$			
суммы резерва по годам	-		$\sum_{2.1}$		$\sum_{2.2.}$		$\sum_{2.3.}$			
в) (вид работ)									$\sum_3$	
суммы резерва по годам							$\sum_{3.1}$		$\sum_{2.3}$	
3. Резерв на непредвиденные работы	∑HP		∑нр		$\sum_{\text{HP}}$		∑HP		∑нр	
Итого*:	Σ01		∑02		∑03		Σ04		Σ05	-
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения		P <sub>1</sub>		P <sub>2</sub>		P <sub>3</sub>		P <sub>4</sub>		P <sub>5</sub>

<sup>\*</sup> Стоимость работ, услуг по годам действия договора на дату заключения договора определяется таким образом (в т.ч. путем распределения по годам сумм резервов на ремонт по п.2.2.), чтобы  $\sum_{0.1} = \sum_{0.2} = \sum_{0.3} = \sum_{0.4} = \sum_{0.5} = \sum_{0.5}$ 

#### ПЕРЕЧЕНЬ

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории МО «Кировск» по адресу: Ленинградской область, г. Кировск, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_ (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290)

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата* (рублей)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
I. Работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме всего:  (п. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) в том числе:	В зависимости от вида работ (см. ниже):		
1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:			
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;			
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:	2 pono p pou		
признаков неравномерных осадок фундаментов;	2 раза в год		
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;			
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;			
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.			
2. Работы, выполняемые в здании с подвалом:	В зависимости от вида работ (см. ниже):		
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раза в год		
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	Не реже 1 раза в месяц		

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	Постоянно	
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:		
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год	
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;		
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;		
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	После выявления - незамедлительно	
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:		
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;		
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раза в год	
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;		
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;		
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);		

разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	После выявления - незамедлительно	
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:	В зависимости от вида работ (см. ниже):	
проверка кровли на отсутствие протечек;	Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров	
проверка молниезащитных устройств, ваземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;		
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений влементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;		
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности пренирующего слоя, мест опирания келезобетонных коробов и других элементов на оксплуатируемых крышах;	Не реже 2 раз в год, если другое не предусмотрено	
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	договором.	
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для		
обеспечения нормативных требований их оксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;		
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;		
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;		
проверка и при необходимости восстановление ващитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;		
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам.	Устранение протечки в течение 1 сут.	
В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно	
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:		
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	Не реже 2 раз в год	

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;	Незамедлительно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	Не реже 2 раз в год
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Устранение в течение суток, при необходимости, с немедленным ограждением опасной зоны
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:	
выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	Не реже 2 раз в год
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:	Не реже 2 раз в год
проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	Незамедлительно

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	Не реже 2 раз в год	
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);		
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно	
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	Не реже 2 раз в год	
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Зима - в течение 1 сут. Лето - в течение 3 сут.	
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирного дома:	В зависимости от вида работ (см. ниже):	
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	По мере необходимости, не реже 2 раз в год	
при выявлении засоров	Незамедлительное их устранение	
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	Не реже 1 раза в месяц	
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 1 суток	
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:	Не реже 2 раз в год	
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;		
контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;		
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;		

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссельклапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;  проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы			
холодоснабжения; контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;			
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;			1
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;			
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Устранение в течение суток, при необходимости прекращение эксплуатации до исправления, с немедленным ограждением опасной зоны — при необходимости.		
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:			
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирном доме;			
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;	Не реже 2 раз в год, а также в соответствии с действующим законодательством		
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;		or control of the con	
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;			
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение			
восстановительных работ.  15. Общие работы, выполняемые для			
надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:	Устранение течи в кранах и сливных бочках в течение 1 сут.		
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	Неисправности аварийного порядка— немедленно. Поверка приборов— по срокам эксплуатации.		

контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	ОннкотооП	
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);		
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;		
контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;		
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	Незамедлительно	
переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;		
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;		
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:	В соответствии с действующим законодательством	
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;		
проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
удаление воздуха из системы отопления;		
промывка централизованных систем геплоснабжения для удаления накипно- коррозионных отложений.		
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	В соответствии с действующим - законодательством, но не реже 2 раз в год	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, грубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;		
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;		

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.		
18. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год	
19. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Постоянно	
20. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования :  - проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;  - техническое обслуживание и ремонт систем контроля загазованности помещений;  - проведение работ по устранению выявленных нарушений и неисправностей.	Техническое обслуживание ВДГО (газовые плиты, проточные газовые водонагреватели, отопительные газовые приборы)жилых зданиях(помещениях) производится в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунальнобытовых нужд граждан, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 г. № 549 и Порядком содержания и ремонта внутридомового газового оборудования в РФ, утвержденный Приказом Министерства регионального развития РФ от 26.06.2009 г. № 239	0,09
II. Лифты (п.21), всего:	В соответствии с действующим законодательством	
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме, в т.ч. электроэнергия для работы лифтов:	Законодатольством.	0,78

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> В случае отсутствия в МКД газового оборудования (газовых плит), данный пункт в договоре управления должен быть исключен.

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной		
лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов);		
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);		
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.		
III. Содержание помещений (п.22), всего:		
22. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	Сухая - не реже 2 раз в 5 дней;	
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	Влажная — не реже 2 раз в месяц; Стен, окон, приборов отопления — не реже 2 раз в год	
мытье окон;		
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);		
проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.		
IV. Придомовая территория (п.23+ п.24), всего:		
23. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	В соответствии с Правилами	
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по благоустройству территории МО «Кировск»	2,65
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;		
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);		
очистка придомовой территории от наледи и льда;		

VII. Услуги РКЦ, банков, почты  VIII. Электроэнергия для мест общего пользования  В соответствии с действующим законодательством и договором управления  1,28  В соответствии с действующим законодательством и договором управления  1,28  1,37  1X. Плата за ремонт жилья <sup>1</sup> ,	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой		
10-двезд.  24. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:  очистка от мусора и промывка урн, установленых воле подъездов, и уборка и выкашивание газонов;  прочистка ливневой канализации;  уборка и выкашивание газонов;  прочистка ливневой канализации;  уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. Очистка меташической решетки и правика.  Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. Очистка меташической решетки и принямка.  У Корка крыльца и площадки перед входом в подъезд. Очистка меташической решетки и принямка.  У К ТБО и КГО (п.25), всего:  25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов. Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;  В соответствии с Правилами работ (см. ниже):  В зависимости от вида работ (см. ниже):  Незамедлительно  В соответствии с постановлением принями работ (см. ниже):  В соответствии с постановлением принями работ (см. ниже):  2,00  Незамедлительно  В соответствии с постановлением принями работ (см. ниже):  В соответствии с постановлением принями работ (см. ниже):  2,37 «бо утверждении Порадка организации и прастанивации у принями у принями работанных ртутьсолержации ламп на территории муниципального образования «Кыровского муниципального образования «Кыровского муниципального образования (кыровского муниципального рабона Ленинградской области  3,30  У.І. Управление МКД  У.І. Услуги РКЦ, банков, почты  УІІ. Услуги РКЦ, банков, почты  Ойшето мжуниципального прабона управления  1,28  Всего плата за содержание жилого помещения (общего мжуниципального пользования  3,37			
подметание и уборка приломовой территории;  очистка от мусора и промывка урн. установленных возле подъездов, и уборка контейнерных долошадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;  уборка и выкашивание газонов;  прочистка ливневой канализации;  уборка крыльца и площадки перед входом в польезд, очистка металиической решетки и приямка.  V. ТБО и КГО (и.25), всего:  25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов; вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;  организация мест накопления бытовых отходов, вбор отходов 1-1V классов опасности отработанных рутутьсодержащих лами и др.) и и клередача в специализированные организации, меноцие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезареживанию, транспортированию и размещению таких отходов.  V. Трана в пециализированные организации, меноцие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию обезареживанию, транспортированию и размещению таких отходов.  V. У. Управление МКД  V. И. Услуги РКЦ, банков, почты  VII. Улектроэнергия для мест общего пользования  Всего плата за содержание жилого помещения (общего мущиства).  I. Датата за ремонт жилья <sup>3</sup> ,			
очистка от мусора и промывка ури, установленных возле подъездов, и уборка и выкащивание газонов; В соответствии с Правилами по благоустройству территории мО «Кировск» территории мо мере территории мо мере территории мо мере территории мо мере территории мо потаборания по сбору, использованию, территории мунаципального территории мунаципального территории мунаципального территории мунаципального территории мунаципального территории мунаципального тервования с кировско мунаципального территории мунаципального территори мунаципального территории мунаципального территории мунаципального территории мунаципального территории мунаципального территори мунаципально	24. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	Ежедневно	
установленных возле подъездов, и уборка контейнерных поощадок, расположенных на территории общего имущества миогоквартирного дома;  уборка и выкащивание газонов;  прочистка ливневой канализации;  уборка крыльна и площадки перед входом в польезд, очистка метадлической решетки и приямка.  V. ТБО и КГО (п.25), всего:  25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, зывоз твердых бытовых отходов при накоплении бытовых отходов, обротоходов 1 - IV классов опасности отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированию и оработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированию и размещению таких отходов.  8 соответствии с постановлением порядка организации (бразования «Каровск» от 22.03.2013г. № 237 «Об утверждении Порядка организации сбора огработанных ртутьсодержащих ламп на территории мунщипального рабона Ленинградской области  VI. Управление МКД  8 соответствии с постановлением порядка организации дорожно подазования «Каровск» области  VI. Управление МКД  8 соответствии с постановлением порядка организации дорожно мунщипального рабона Ленинградской области  1,30  8 соответствии с достанных притьскоержащих ламп на территории мунщипального рабона Ленинградской области  2,56  2,60  2,00  В зависимости от вида работ (см. ниже):  4,50  Кировско от 22.03.2013г. № 237 «Об утверждении Порядка организации сбора огработанных рутьсодержащих ламп на территории мунщипального рабона Ленинградской области  2,37 «Об утреждении Порядка организации сбора огработанных рутьсодержащих ламп на территории мунщипального рабона Ленинградской области  2,56  3,37  3,37  3,37  3,37	подметание и уборка придомовой территории;	Ежедневно	
уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльпа и плошадки перед входом в подлезд, очистка металлической решетки и приямка.  V. ТБО и КГО (п.25), всего:  25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов. Зывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;  В соответствии с постановлением администрации МО «Кировск» от 22.03.2013г. № 237 «Об утверждении порядка разонации, имеющие лицензии на соуществление резетельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.  VI. Управление МКД  VII. Услуги РКЦ, банков, почты  VII. Электроэнергия для мест общего пользовании жилого помещения общего имущества)  IN. Плата за ремонт жилья <sup>1</sup> ,	установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного	Ежедневно	
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.  V. ТБО и КГО (п.25), всего:  25. Работы по обеспечению вывоза бытовых этходов:  Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;  В соответствии с постановлением администрации МО «Кировск» от 22.03.2013г. № 237 «Об утверждении Порядка организации сбора отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, менощие лицензии на осупествление цеятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.  VI. Управление МКД  VII. Услуги РКЦ, банков, почты  Засего плата за содержание жилого помещения общего имущества)  (X. Плата за ремонт жилья <sup>1</sup> ,	уборка и выкашивание газонов;	по благоустройству	
роганизация мест накопления бытовых отходов, збор отходов I - IV классов опасности отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.  VI. Управление МКД  VII. Услуги РКЦ, банков, почты  VII. Управление МКД  WIII. Электроэнергия для мест общего пользования  Всего плата за содержание жилого помещения общего имущества)  IX. Плата за ремонт жилья 1,	прочистка ливневой канализации;	Не реже 2 раз в год	
(см. ниже):  (см. 1):  (см. 1	подъезд, очистка металлической решетки и	Ежедневно	2,00
В соответствии с постановлении более 2,5 куб. метров;  В соответствии с постановлением администрации МО «Кировск» от 22.03.2013г. № 237 «Об утверждении Порядка организации им стередача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление цеятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.  VI. Управление МКД  VII. Услуги РКЦ, банков, почты  VIII. Электроэнергия для мест общего пользования  В сего плата за содержание жилого помещения общего имущества)  X. Плата за ремонт жилья¹,	V. ТБО и КГО (п.25), всего:		
Незамедлительно  В соответствии с постановлением доминистрации МО  «Кировск» от 22.03.2013г. № 23.2013г. № 23.70  Незамедлительно  Незамедлительно  Незамедлительно  Незамедлительно  Незамедлительно  ностановлением даминистрации МО  «Кировск» от 22.03.2013г. № 23.20  Кировскот от учинительного образования «Кировск» Кировск» Кировск» Кировском Ки			
роганизация мест накопления бытовых отходов, обор отходов I - IV классов опасности отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и оразмещению таких отходов.  WI. Управление МКД  WII. Услуги РКЦ, банков, почты  WIII. Электроэнергия для мест общего пользования Всего плата за содержание жилого помещения общего имущества)  IX. Плата за ремонт жилья¹,	вывоз твердых бытовых отходов при накоплении	Незамедлительно	
VII. Услуги РКЦ, банков, почты  VIII. Электроэнергия для мест общего пользования  В соответствии с действующим законодательством и договором управления  1,28  3,37  IX. Плата за ремонт жилья <sup>1</sup> ,	сбор отходов I - IV классов опасности отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и	постановлением администрации МО «Кировск» от 22.03.2013г. № 237 «Об утверждении Порядка организации сбора отработанных ртутьсодержащих ламп на территории муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской	4,50
VII. Услуги РКЦ, банков, почты       действующим законодательством и договором управления       2,56         VIII. Электроэнергия для мест общего пользования       договором управления       1,28         Всего плата за содержание жилого помещения общего имущества)       3,37         IX. Плата за ремонт жилья <sup>1</sup> ,       3,37	VI. Управление МКД	В соответствии с	1,30
VIII. Электроэнергия для мест общего пользования       договором управления         Всего плата за содержание жилого помещения общего имущества)       3,37         IX. Плата за ремонт жилья <sup>1</sup> ,       3,37	VII. Услуги РКЦ, банков, почты	действующим	2,56
общего имущества) X. Плата за ремонт жилья <sup>1</sup> ,	* *		1,28
	общего имущества)		3,37
	IX. Плата за ремонт жилья <sup>4</sup> ,  ИТОГО за ЖУ:		21,49

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Виды, объемы и стоимость работ по текущему ремонту определяются управляющей организацией самостоятельно с обязательным согласованием Советом дома. В случае отсутствия необходимости в таких работах средства возвращаются управляющей организацией Потребителям услуг за месяц до окончания срока действия договора.

## Порядок определения размера, формирования и использования резервов

Настоящий порядок устанавливает виды резервов, порядок определения их размера в целях определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок формирования и расходования средств резервов на период действия Договора.

1. В целях обеспечения финансирования работ по текущему ремонту общего имущества, включенных в Перечень работ, услуг, в т.ч. путем накопления денежных средств до начала выполнения таких работ, Управляющая организация формирует резерв на текущий ремонт в размере тарифа на текущий ремонт, установленного собственниками помещений в многоквартирном доме.

В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, не включенных в Перечень работ, услуг, в т.ч. путем накопления денежных средств до начала выполнения непредвиденных работ, Управляющая организация формирует резерв на выполнение непредвиденных работ.

2. Средства, предназначенные на создание резервов, указанных в п.1 настоящего Приложения, включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения. В целях определения такой платы размер каждого из резервов рассчитывается ежегодно (расчетный резерв). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в части целевых средств плательщиков, предназначенных для формирования резервов на каждый год действия Договора определяется исходя из суммы каждого расчетного резерва, определяемой в порядке, указанном в пунктах 3 и 4 настоящего Приложения.

Фактически резервы формируются Управляющей организацией за счет поступивших целевых средств плательщиков.

- 3. Размер расчетного резерва на текущий ремонт в целях определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется из расчета не более планово-договорной стоимости каждого вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, определяемой в порядке, установленном в п.5.3 Договора. Сумма расчетного резерва на текущий ремонт в каждом году его создания определяется:
- а) в период до года проведения определенного вида ремонтных работ исходя из планово-договорной стоимости таких работ, указанной в Перечне работ, услуг, и количества месяцев создания соответствующего резерва;
- б) в году проведения соответствующего вида ремонтных работ из расчета разницы между планово-договорной стоимостью таких работ, определенной с учетом её индексации в порядке, указанном в п.5.3 Договора, и суммы созданного соответствующего резерва до начала года проведения соответствующего вида ремонтных работ.
- 4. Резерв на выполнение непредвиденных работ рассчитывается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма расчетного резерва на непредвиденные работы за отчетный год превышает стоимость фактически выполненных непредвиденных работ, неиспользованная сумма такого расчетного резерва учитывается в сумме создаваемого расчетного резерва на непредвиденные работы на каждый следующий год действия Договора. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных

работ отражается обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия, и учитывается при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном в п. 6.1.2 Договора.

Размер расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ определяется на каждый год действия Договора в сумме, установленной в разделе 3 Перечня работ, услуг.

5. Резерв на текущий ремонт формируется Управляющей организацией ежемесячно из средств поступившей платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной для финансирования работ по текущему ремонту общего имущества.

Резерв на выполнение непредвиденных работ формируется Управляющей организацией ежемесячно из средств поступившей платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной для финансирования непредвиденных работ.

Средства фактически сформированных резервов расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению — на оплату выполнения работ, для финансирования которых создавался резерв.

6. Неизрасходованные средства фактически сформированных и неиспользованных резервов подлежат возврату собственникам помещений и Потребителям услуг, внесшим соответствующие средства Управляющей организации, в порядке, установленном собственниками помещений, в случае прекращения действия Договора по любым основаниям в течение месяца после окончания срока действия Договора.

# Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

- 1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.
- 2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.
- 3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях и в порядке:
- а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг, (далее дополнительные работы, услуги);
- б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг;
- в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении  $N \ge 8$  к Договору;
- г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении №8 к Договору;
- д) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 8 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

Все виды указанных в настоящем пункте изменений, вносимых в Перечень работ, услуг, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

- 4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:
- а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Приложении № 8 к Договору срок с надлежащим качеством);
- б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае, указанном в п.6.1.5 Договора;

- в) при включении в Перечень работ, услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии  $\mathbf{c}$  ч.6  $\mathbf{c}$ т.162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников.
- 5. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Непредвиденные работы выполняются за счет средств резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого для указанных целей ежегодно в размере, указанном в разделе 4 Приложения № 9 к Договору.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц. государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления — до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

6. Если в период исполнения Договора Управляющая организация выявила необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, стоимость которых превышает сумму резерва на выполнение непредвиденных работ, сформированного по состоянию на конец года, в котором Управляющая организация выполнила такие работы

собственники помещений обязаны принять решение о включении таких работ в Перечень работ, услуг с определением источника их финансирования, если иное изменение Перечня работ, услуг не будет согласовано с уполномоченным лицом, в соответствии с пп. «б» п.4 настоящего Приложения.

- 7. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений в случае, указанном в п.2 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.
- 8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в Договор. Информация о таком изменении Перечня работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении № 4 к Договору.

Для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация должна получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей организации следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

- а) техническую и иную документацию, связанную с управлением данным многоквартирным домом, указанную в разделе I и II пункта 1 настоящего Приложения, в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами;
- б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений и арендаторов (пользователей) нежилых помещений (при наличии такой информации), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности (при наличии такой информации) на текущую дату;
- в) документы регистрационного учета граждан в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;
- г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме, и условиях договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме, а также подлинный экземпляр такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;
- д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном (квартирном) приборе учета (технические характеристики, дата установки, факты замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;
- е) документы на установленный общедомовой прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;
- ж) журнал учета показаний общедомовых приборов учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы (указанная информация представляется за период не менее 3х лет до даты её передачи)\*;
- з) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией).

3х лет установлено пп. «е» п.31 Правил № 354.

Перечень заполняется в период приема-передачи документации Управляющей организации от застройщика. Требование о хранении информации у исполнителя коммунальных услуг о показаниях ОПУ и ИПУ в течение