

с.Путилово

« 08 » АВГУСТА 2023 г.

Муниципальное унитарное предприятие МУП «ПутиловоЖКХ» именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Савченко Ивана Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и представителя собственников - в лице главы администрации Путиловского сельского поселения Кировского муниципального района Пранскунас Надежды Александровны, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор управления указанным многоквартирным домом (далее - **Договор**) о нижеследующем.

## 1. Общие положения

**1.1** Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании решения № 16 от 08 АВГУСТА 2023 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кировский район, д. Валовщина, ул.Новая, д.2 по вопросу о выборе способа управления Домом.

**1.2** Во избежание ущемления прав Сторон по причине неоднозначного и расширительного толкования отдельных статей Договора, Стороны договорились 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.

**1.3** При определении условий в тексте Договора имеются ссылки на перечисленные ниже в этом пункте подзаконные нормативные акты, перечень которых в соответствии с п. 1.3 может быть скорректирован **только** путем подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору по решению общего собрания собственников помещений Дома.

[1] - "Правила пользования жилыми помещениями",

утвержденные 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 помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утвержденные постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

[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», утвержденные 17.07.1995 г. постановлением Правительства РФ № 713.

[7] - «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»,

утвержденные 23.05.2006 г. постановлением Правительства РФ № 306.

**1.4** Условия Договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии

соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений Дома.

[8] – Постановление Правительства от 06.05.2011г. о предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

## 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 жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

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

**Собственник муниципального жилищного фонда** - Администрация МО Путиловское сельское поселение, права и обязанности которой как Собственника имущества ограничены Жилищным Кодексом Российской Федерации.

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

**Представитель Наймодателя** - Управляющая компания, уполномоченная 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 в соответствии с [6] и на законных основаниях в жилом помещении дома граждане.

**Законные пользователи помещений Дома** - 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, веранд и террас.

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

**Содержание общего имущества Дома** - комплекс работ и услуг согласно [2] и [5] по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию этого имущества в исправном (работоспособном) состоянии, наладке и регулировке инженерных систем Дома, в части общего имущества Дома, согласно Приложению 4.

Изменение состава общего имущества Дома, указанного в Приложении 4 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 организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации частей общего имущества Дома с целью поддержания в эксплуатационно-пригодном состоянии элементов, оборудования, инженерных систем Дома.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1** Управляющая организация по заданию собственника обязуется:

- осуществлять управление многоквартирным домом;
- выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах средств, получаемых от собственников в качестве платежа за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а так же расходов, предусмотренных в бюджете сельского поселения на эти цели;
- предоставлять коммунальные и иные услуги, в соответствии с Правилами, установленными нормативными актами РФ и Ленинградской области;
- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

**3.2** Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.

### **4. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Состав общего имущества определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным данным Постановлением.

Границы эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией приведены в Приложении № 2.

Состав общего имущества дома приведен в Приложении 4.

### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА**

**5.** В соответствии с п. 1.3 Договора, объем прав и обязанностей Сторон по Договору прямо или ссылочно устанавливается в тексте настоящего Договора по взаимному согласию Сторон, а также определяется [2], [4], [5].

**5.1** Управляющая организация обязуется:

**5.2.1** Осуществлять управление общим имуществом Дома в соответствии с целями, указанными в пункте 3.1, и другими условиями Договора.

**5.2.2** Самостоятельно или с привлечением третьих лиц (имеющих необходимые оборудование, навыки, сертификаты, лицензии и / или иные разрешительные документы) организовывать проведение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, а также предоставление коммунальных услуг в сроки, установленные условиями Договора и действующими нормативными документами.

**5.2.3** Без дополнительной (по отношению к указанной в разделе 6) оплаты, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, указанного в Приложении 4 в объеме и с периодичностью, указанными в тексте Договора и в Приложениях № 1, 5, 6 к Договору.

**5.2.4** Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, не вошедшие в перечень Приложение № 4 к Договору в случае их заказа Собственником (Собственниками), по официально утверждённому приказом по Управляющей организации и публично опубликованным ценам.

**5.2.5** Обеспечивать предоставление законным пользователям помещений Дома коммунальных услуг установленного действующими нормативами качества и в необходимом объеме;

безопасных для жизни и здоровья потребителей; не причиняющих вреда имуществу указанных пользователей помещений Дома; соответствующих требованиям Правил [4] с учётом требований п. 3.2 настоящего договора.

**5.2.6** Заключать договоры с организациями коммунального комплекса на снабжение Дома коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг законным пользователям помещений Дома, в объёмах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

**5.2.7** Нести все риски и полную ответственность по договорам Управляющей организации с любыми третьими лицами (в том числе ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями), заключенным для исполнения обязательств Управляющей организации перед Собственником по Договору.

**5.2.8** Заблаговременно информировать собственников помещений Дома обо всех планируемых с ведома или по инициативе или с участием Управляющей организации подключениях дополнительных потребителей к электросети Дома. При этом собственникам должна быть предоставлена возможность ознакомиться с соответствующей разрешительной документацией на указанные подключения к электросети.

**5.2.9** Не менее чем за сутки до начала работ информировать собственников, нанимателей и арендаторов о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Доме, путём размещения соответствующей информации на досках объявлений, во всех подъездах дома.

При выполнении аварийных работ информирование должно быть обеспечено не более чем в течение одних суток с момента начала работ по устранению соответствующей аварийной ситуации.

**5.2.10** Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления в силу настоящего Договора согласно п.10.1.

**5.2.11** В порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ, принимать плату от собственников помещений Дома за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также за предоставленные по Договору коммунальные услуги с учетом законодательно установленных для отдельных категорий законных пользователей помещений Дома пониженных (по сравнению с установленными в Договоре) ставок оплат этих услуг и работ.

**5.2.12** Распространять положения п. 5.2.11 на всех нанимателей и арендаторов помещений Дома при наличии соответствующего распоряжения Собственника указанных помещений, отраженного в любом документе, в том числе в договоре между Собственником и нанимателем (арендатором) принадлежащих Собственнику помещений Дома.

**5.2.12** В порядке, установленном законодательством РФ, заключать договора с соответствующими структурами с целью возмещения потерь Управляющей организации в связи с выполнением п.5.2.11 Договора в части взимания с отдельных законных пользователей помещений Дома оплаты услуг (в том числе коммунальных) и работ по законодательно установленным пониженным ставкам.

**5.2.14** Информировать в письменной форме Собственников и Нанимателей об изменении размеров установленных платежей по Договору. Данное информирование возможно проводить путем размещения информации на счете-извещении на оплату услуг.

**5.2.15** Не позднее 3-го дня от начала календарного месяца, следующего за оплачиваемым месяцем выставлять платежные документы на оплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг.

**5.2.16** По требованию Собственника, или Нанимателя помещений Дома производить сверку платы

за содержание и ремонт общего имущества Дома, а также за коммунальные услуги с выдачей документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом:

- соответствия качества выполненных работ и оказанных услуг требованиям Договора;
- правильности начисления установленных действующим законодательством или Договором неустоек (штрафов, пени).

**5.2.17** Осуществлять начисление и сбор платы за услуги, а также расчеты с ресурсоснабжающими организациями и иными внешними поставщиками услуг через МУП «Путиловожилкомхоз» (далее МУП ЖКХ) с заключением соответствующего договора либо с помощью иного или собственного расчетно-кассового центра при условии заключения

Управляющей организацией необходимых соглашений с социальными службами в целях обеспечения своевременного и в полном объеме начисления льгот, компенсаций, субсидий законным пользователям помещений в Доме, а также с Администрацией Путиловского сельского поселения в целях предоставления информации о начислении и собираемости денежных средств и расчетов с ресурсоснабжающими организациями и иными внешними поставщиками услуг.

**5.2.18** В случае предоставления Управляющей организации бюджетных средств на содержание и текущий ремонт Дома для обеспечения соответствия Дома требованиям по безопасности и комфорту проживания граждан в поселке сельского типа, Управляющая организация обязана обеспечить выполнение работ, на которые выделяются средства, а также предоставить главному распорядителю бюджетных средств всю необходимую отчетность по их использованию.

**5.2.19** В случае предоставления бюджетных средств на проведение капитального ремонта в Доме, Управляющая организация не вправе отказать в допуске на выполнение работ по капитальному ремонту организации, определенной в установленном порядке исполнительным органом местного самоуправления, либо любым другим способом противодействовать проведению указанных работ. Управляющая организация имеет право принять участие в подготовке технического задания на выполнение указанных работ, а также в приёмке работ.

**5.2.20** Выполнять заявки Собственника и иных лиц, являющихся законными пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки и по расценкам, официально установленным приказом по Управляющей компании и публично опубликованным.

**5.2.21** Заключить договор с Единой Дежурной Диспетчерской службой Путиловского сельского поселения (далее ЕДДС), а также организовать круглосуточное аварийно-техническое обслуживание Дома и обеспечить законных пользователей помещений Дома информацией о телефонах ЕДДС и аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Дома. Договор между Управляющей организацией и ЕДДС должен предусматривать: относительный рост цены договора не должен превышать относительный рост тарифа на содержание жилья; предоставление Управляющей организации ежемесячного отчета о качестве обслуживания жилищного фонда, находящегося в управлении Управляющей компании,

**5.2.22** Согласно [5] своевременно, согласно Приложению 5, устранять причины и последствия аварийных ситуаций в Доме - заливов, засоров стояков канализации, остановки лифтов, отключения электричества и других аналогичных ситуаций, - приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, порче их имущества.

**5.2.23** Производить технические осмотры Дома в соответствии с [5] с оформлением актов осмотров. Предоставлять Собственнику или Нанимателю по его требованию возможность принятия участия в проведении технических осмотров, если это участие не влечет нарушений правил техники безопасности.

**5.2.24** Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его или уполномоченных им лиц со всеми указанными в данном пункте Договора документами и данными.

**5.2.25** Предоставлять общему собранию собственников помещений Дома отчет о выполнении заключенных с этим собственниками Договоров управления за истекший год в течение первого квартала следующего года. Это условие должно быть выполнено и в том случае, если отчетный год являлся последним годом, в течение которого действовал Договор между Сторонами.

**5.2.26** Передать техническую документацию (базы данных) на Дом и иные, в частности указанные в п. 5.2.24, документы, необходимые для управления Домом, за 30 (тридцать) дней до прекращения

действия Договора (по окончании срока его действия или в силу расторжения) вновь выбранной собственниками помещений дома управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений Дома о выборе способа управления Домом, или, если

такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме.

**5.2.27** По требованию Собственника, Нанимателя и иных лиц, действующих по его распоряжению, бесплатно выдавать в течение установленного законодательством срока с момента обращения справки соответствующих форм и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в пределах полномочий Управляющей организации.

**5.2.28** При работе с обращениями Собственника к Управляющей организации, поступившими в виде заявлений, жалоб, заявок и предложений:

- вести учет указанных обращений и результатов их рассмотрения с присвоением каждому обращению индивидуального номера и сообщением этого номера заявителю;
- проводить систематический анализ указанных обращений;
- принимать меры по устранению указанных в обращениях недостатков исполнения обязательств Управляющей организации по Договору;
- давать мотивированный ответ Собственнику по сути его обращения в течение 10 рабочих дней с момента поступления обращения.

**5.2.29** На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или помещениям, принадлежащим Собственнику. При неявке сотрудника Управляющей организации для составления Акта в течении 3-х дней либо иные, согласованные сторонами сроки, данный факт расценивается как согласие с актом, составленным Собственником в одностороннем порядке, о чём делается соответствующая запись в акте.

**5.2.30** При проведении работ по Договору устанавливать обоснованный гарантийный срок на выполненные работы.

**5.2.31** Устранять за свой счет все выявленные негативные последствия оказания услуг и выполнения работ по Договору Управляющей организацией или нанятыми ей третьими лицами с ненадлежащим качеством. В частности, в течение действия гарантийных сроков (п. 5.2.30) на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества Дома, выполненных Управляющей организацией или по ее заказу, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные Собственником, нанимателем или иным законным пользователем

помещений Дома в процессе эксплуатации отремонтированных помещений и имущества.

**5.2.32** Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ в помещениях Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

**5.2.33** Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

**5.2.34** В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами [4].

**5.2.35** В течение следующего за текущим месяца компенсировать в соответствии с таблицей Приложения 1 Правил [4] собственникам и нанимателям стоимость не предоставленных (предоставленных с ненадлежащим качеством) им в текущем месяце по любым причинам и упомянутых в Договоре коммунальных услуг, для отслеживания объема предоставления которых индивидуальные приборы учета не установлены. Последнее не касается случаев ликвидации аварий на коммуникациях.

Данные о длительности не предоставления (предоставления с ненадлежащим качеством) услуги каждого из типов предоставляются ЕДДС на основании заявок жителей об отсутствии тех или иных услуг и отчётах Управляющей компании об устранении нарушения, зафиксированных в программе ЕДДС. Время отсутствия услуги (предоставления услуги ненадлежащего качества) определяется как время между заявкой полученной Управляющей компанией и отчетом Управляющей компании об устранении нарушения и измеряется в полных сутках отсутствия услуги (предоставления услуги ненадлежащего качества). Указанные данные предоставляются ежемесячно в электронном виде в срок до 10 числа месяца, следующего за отчётным в Управляющую компанию и Администрацию Путиловского сельского поселения. На основании полученных данных и в соответствии с Приложением I Правил [4] Управляющая компания обязана в срок до 20 числа. месяца следующего за

отчётным произвести расчёт снижения платы, либо предоставить Администрации МО Кировский муниципальный район обоснованные возражения.

**5.2.36** Информировать, собственников помещений Дома о наличии, вводе в эксплуатацию, выводе из

эксплуатации и ремонте приборов общедомового учета коммунальных ресурсов.

**5.3** Управляющая организация вправе:

**5.3.1** Самостоятельно, соблюдая периоды, сроки и ограничения, установленные Договором или нормативными документами, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору

**5.3.2** В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неуплат и документально подтвержденного ущерба, нанесенного несвоевременным и/или неполным перечислением средств на счет Управляющей организации в рамках Договора и других связанных с ним договоров.

**5.3.3** В случае сдачи Собственником принадлежащих ему помещений Дома в паем или в аренду, при установлении Собственником нанимателю или арендатору размера платы меньшего, чем размер платы, установленной Договором, требовать, в соответствии с п.4 ст. 155 ЖК РФ, от Собственника соответствующих помещений доплаты оставшейся части платы в согласованном порядке.

**5.3.4** При не поступлении платы по Договору от нанимателей и арендаторов помещений Дома, принадлежащих Собственнику, требовать платы от Собственника в установленные Договором сроки с учетом применения п.5.3.2 Договора.

**5.3.5** Организовывать и проводить проверку технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, сантехнического, газового и иного оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих Собственнику, в случаях наличия у Управляющей организации обоснованных предположений о:

- наличия аварийного или предаварийного состояния коммунальных систем в помещениях Собственника;

- поступлении в установленном порядке жалоб от соседей Собственника на нарушение установленных правил эксплуатации общего имущества Дома, внутри квартирных инженерно-сантехнических систем, норм пожарной безопасности лицами, проживающими в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику;

а также при плановых проверках.

**5.3.6.** Организовывать и проводить:

- проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета;

- проверку работоспособности этих приборов и сохранности их пломбировки.

**5.3.7.** Прекращать предоставление услуг Собственнику или Нанимателю по Договору в случае просрочки Собственником или Нанимателем оплаты оказанных услуг более трёх месяцев, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

**5.3.8.** Обращаться в определенные действующим законодательством и другими нормативными документами контролирующими инстанциями с запросами о проведении совместных проверок выполнения Собственником предусмотренных законодательством санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

**5.4.** Собственник обязуется:

**5.4.1** В рамках Договора своевременно оплачивать предоставленные услуги и выполненные работы,

руководствуясь при внесении соответствующих платежей условиями Договора и порядком оплаты,

установленным нормативными документами.

**5.4.2** Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические,

архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

**5.4.3** При наличии в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику, индивидуальных приборов

учета расхода коммунальных ресурсов своевременно осуществлять поверку этих приборов и

предъявлять к расчету оплаты коммунальных услуг данные только поверенных приборов учета.

**5.4.4** Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения по принадлежащим Собственнику помещениям Дома:

**5.4.4.1** О количестве граждан, проживающих в этих помещениях;

**5.4.4.2** О наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в этих помещениях, льгот для расчетов платежей.

**5.4.4.3** о заключении соглашений, влекущих смену Собственника помещений Дома, а также, в связи

этим:

- сообщать Ф.И.О. нового Собственника и дату его вступления в права собственности;

- предоставлять письменные сведения о реквизитах (номер, дату заключения, дату вступления в силу и т.д.) договора купли-продажи, дарения, мены жилого помещения и других документов, подтверждающих смену Собственника помещений;

**5.4.4.4** о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью

или частично на нанимателя (арендатора) - с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);

**5.4.4.5** о смене ответственного нанимателя или арендатора;

**5.4.4.6** о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг, предусмотренных Договором.

**5.4.4.7** о показаниях индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов;

**5.4.4.8** об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты собственниками соответствующих нежилых помещений.

При отсутствии данных, указанных в п. 5.4.4.2, плата начисляется в полном объеме, без льгот. При отсутствии уведомления, указанного в п.5.4.4.3, обязательства по Договору сохраняются за бывшим Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления соответствующих сведений.

**5.4.5** Обеспечивать доступ в принадлежащие ему помещения уполномоченным представителям

Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих по договорам с Управляющей

организацией жилищно-коммунальное обслуживание Дома:

- для осмотра индивидуальных приборов учета и контроля;

- для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома;

- в случаях, предусмотренных п. 5.3.6;

- для временного отключения подачи коммунальных ресурсов в помещения, принадлежащие Собственнику по его просьбе;

- для отключения подачи коммунальных ресурсов за неуплату в соответствии с п.5.3.10. - в заранее согласованное (**не менее чем за одни сутки**) время;

- для выполнения работ по ликвидации аварий - **в момент обращения.**

**5.4.6** Осуществлять только по согласованию с Управляющей организацией:

**5.4.6.1** работы по перепланировке помещений Дома, принадлежащих Собственнику, после согласования проведения этих работ установленным порядком в надзорных органах;

**5.4.6.2** перенос инженерных сетей внутри помещений Дома, принадлежащих Собственнику;

**5.4.6.3** установку дополнительных секций батарей отопления, регулирующей и запорной аппаратуры на внутренних инженерных коммуникациях Дома и помещений, принадлежащих Собственнику;

**5.4.6.4** монтаж и демонтаж, изменение местоположения в составе инженерных сетей, распломбировку и пломбировку индивидуальных приборов учета ресурсов в помещениях

Дома, принадлежащих Собственнику;



**5.4.7** Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.

**5.4.8** Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг и не совершать действия, связанные с отключением

Дома от подачи коммунальных ресурсов.

**5.4.9** При не использовании помещений в Доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ уполномоченных представителей Управляющей организации в помещения, принадлежащие Собственнику, при его отсутствии в Доме более 24 часов подряд.

**5.4.10** Не использовать теплоноситель (сетевую воду) из систем и приборов отопления на бытовые нужды (не по прямому назначению),

**5.4.11** Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и / или отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

**5.4.12** Не допускать производства в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику, работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Дома.

**5.4.13** Не использовать пассажирские лифты для транспортировки без упаковки строительных материалов и отходов.

**5.4.14** Не использовать мусоропровод для удаления строительного и другого крупногабаритного мусора; не сливать в мусоропровод жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

**5.4.15** Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. Производить ремонтные работы только с 8.00 час. до 20.00 час.

**5.4.16** Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

#### **5.5 Собственник имеет право:**

**5.5.1** Направлять Управляющей организации в письменном виде жалобы (претензии), заявления и предложения, касающиеся не надлежащего и надлежащего исполнения Договора. Указанные обращения подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации в день получения.

**5.5.2** Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого:

**5.5.2.1** получать от ответственных лиц Управляющей организации в срок не позднее 10 рабочих дней с момента обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и / или выполненных работ по Договору;

**5.5.2.2** участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Дома, если такое участие не противоречит нормам техники безопасности;

**5.5.2.3** присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору;

**5.5.2.4** привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде;

**5.5.3** Индивидуально или коллективно составлять акты и иные документы о нарушении Управляющей организацией своих обязательств по Договору при условии предварительного извещения Управляющей компании о месте и времени составления протокола для обеспечения

уполномоченному представителю Управляющей компании возможности присутствия при подписании протокола.

**5.5.4** Требовать от Управляющей компании перерасчета или изменения размера платы:

- за частично или полностью не предоставленные (не выполненные) Управляющей компанией в нарушение Правил [2] и [3] услуги (работы) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома;

- за работы и услуги Управляющей организацией по Договору в связи с их несоответствием условиям Договора (объем, состав, периодичность), в частности требованиям Приложений 1, 5

и 6;

- за коммунальные услуги, предоставленные с ненадлежащим качеством и / или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами [4].

- за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного

отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилых помещений Дома, принадлежащих

Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

**5.5.5** Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения ею своих обязанностей по Договору.

**5.5.6** Поручать вносить платежи по Договору нанимателю / арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем / аренду.

**5.5.7** Обращаться в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Жилищная инспекция Ленинградской области) для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.

## **6. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**6.1** Собственник производит оплату в рамках Договора:

- за коммунальные услуги;
- за содержание общего имущества Дома;
- за текущий ремонт Дома;
- за услугу "Управление".

**6.2** Порядок определения размеров платы:

**6.2.1** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается согласно [4] исходя из установленных уполномоченным органом тарифов на коммунальные услуги и нормативов потребления коммунальных услуг.

**6.2.2.** Размер платы за содержание и ремонт для Собственников определяется ежегодно на общем собрании собственников помещений в доме с учётом обязательных предложений Управляющей организации по величине и составу данной платы, а также перечню и периодичности работ, указанных в Приложениях 1, 5, 6. В случае не принятия решения общего собрания о размере платы за содержание и ремонт для Собственников применяется соответствующая плата установленная для Нанимателей решением Совета депутатов МО Путиловское сельское поселение на соответствующий год.

**6.3** В случае не предоставления Собственником Управляющей организации до первого числа

следующего за оплачиваемым месяцем, данных о показаниях индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных ресурсов (при их наличии в помещениях, принадлежащих Собственнику), Управляющая организация в праве производить расчет размера оплаты оказанных

Собственнику коммунальных услуг по правилам, установленным Договором для помещений, не

оборудованных приборами индивидуального учета, с последующим перерасчетом после предоставления Собственником сведений о показаниях указанных приборов учета.

**6.4** Размер оплаты Собственником работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома устанавливается в размере:

- утверждённом общим собранием собственников;
- утверждённом Советом депутатов МО Путиловское сельское поселение, в случае не принятием

общим собранием собственников Дома данного решения.

**6.5** Ввиду отсутствия на момент заключения Договора соответствующих нормативных документов, Стороны Договора согласились с тем, что ежемесячная плата за услугу "Управление" не выделяется отдельной строкой в едином платежном документе и является частью оплачиваемых Собственником расходов по статье, обозначенной в едином платежном документе как "Содержание и ремонт жилого помещения".

**6.6** Установленный пунктами 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 Договора порядок расчета размеров оплаты работ и услуг по Договору может быть изменен только после принятия соответствующего решения правомочным общим собранием собственников помещений Дома.

**6.7** В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти; при этом внесение изменений в Договор не требуется.

**6.8** Льготы по оплате работ и услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

**6.9** Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета (счет-извещение - для физических лиц, счет - фактура и счет - для юридических лиц). В выставленном счете-извещении указываются:

- размер оплаты оказанных услуг и выполненных работ;
- сумма задолженности Собственника по Договору за предыдущие периоды;
- сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляется начисление пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа Собственнику.

**6.10** Срок внесения платежей:

- для физических лиц - до 25 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем;
- для юридических лиц - до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату.

Для юридических лиц счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

**6.11** Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов. В случае расчетов, производимых по приборам учета, а также в случае предполагаемого длительного отсутствия Собственника размер взимаемой с него платы может быть перерасчитан Управляющей компанией.

**6.12** Собственники вносят плату за услуги Управляющей организации на расчетный (лицевой) счет, в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платежном (информационном) документе МУП ПЖКХ в соответствии с п.5.2.17.

**6.13** Не использование Собственником принадлежащих ему помещений Дома не является основанием невнесения платы:

- за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома,
- за отопление,
- за услугу "Управление".

**6.14** При временном отсутствии в помещениях, принадлежащих Собственнику, проживающих граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

При этом перерасчет платы за оказание услуги "Управление" не производится.

**6.15** В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором (дополнительных) работ общедомового масштаба собственники помещений Дома на общем собрании

определяют необходимый объем таких работ, сроки начала их проведения и стоимость. Предложения

по необходимому объему таких работ, срокам начала их проведения и стоимости обязана подготовить Управляющая организация. Для организации общего собрания собственников по рассмотрению данного вопроса Управляющая компания может обратиться в Администрацию Путиловского сельского поселения, как представителю Собственника муниципального жилищного

фонда, с приложением документов по необходимости, объёму, срокам и стоимости работ. Стоимость проведения таких работ оплачивается собственниками дополнительно. При этом размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома.

**6.16** В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией по заказу конкретного Собственника помещений Дома не предусмотренных Договором дополнительных

работ,

в частности связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по доказанной в судебном порядке вине указанного Собственника, необходимые работы проводятся за счет этого конкретного Собственника.

**6.17** Выполнение и оплата работ в случаях, описанных в пп. 6.15 и 6.16, производится Собственником по дополнительно заключенному договору.

**6.18** Капитальный ремонт общего имущества в Доме, если иное не предусмотрено действующим законодательством, проводится за счет Собственника по отдельному Договору, и / или за счет средств, выделяемых на эти цели из бюджета.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Дома распространяется на всех собственников помещений Дома с момента возникновения у них соответствующего права собственности. При переходе права собственности на помещение в Доме, к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт Дома.

**6.19** Капитальный ремонт проводится на основании утвержденных общим собранием собственников помещений Дома решений, принятых с учетом предложений Управляющей организации:

- о необходимости и сроке начала капитального ремонта;

- о необходимом объеме работ по капитальному ремонту;

- о порядке финансирования капитального ремонта и сроках возмещения расходов.

Подготовка данных предложений является обязательной для Управляющей организации, независимо от наличия предложений от других лиц.

**6.20** Перерасчет платы за работы и услуги по Договору, предоставленные с ненадлежащим качеством

и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производятся в соответствии с Приложением №1 Правил [4] и Правилами [2] и с п. 5.2.35 и 8.3 настоящего договора.

**6.21** Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

## **7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

**7.1** Договор может быть расторгнут:

**7.1.1** В одностороннем порядке по инициативе Собственника

**7.1.1.1** в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением с приложением копий соответствующих документов;

**7.1.1.2** в случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации - путем предоставления Управляющей организации копии протокола решения общего собрания собственников помещений Дома не позже чем за два месяца до срока прекращения действия Договора.

**7.1.2** В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с извещением Собственника не менее, чем за два месяца до даты прекращения Договора, в случае если:

**7.1.2.1** Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

**7.1.2.2** собственники помещений Дома на своём общем собрании изменили условия Договора управления Домом так, что это оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

**7.1.2.3** собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по Договору.

**7.1.3** По соглашению Сторон Договора.

**7.1.4** В иных предусмотренных законом случаях.

**7.2** В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления МО Приладожское городское поселение.

**7.3** В случае расторжения Договора по инициативе Собственников новой Управляющей компании,

либо создаваемому ТСЖ переходят долговые обязательства Управляющей компании перед

ресурсоснабжающими организациями и иными внешними поставщиками в объеме задолженности Собственников и нанимателей Дома перед Управляющей компанией.

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

**7.5** Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия Договора.

**7.6** Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1** Управляющая организация несет ответственность за возникшие в результате действий или бездействия Управляющей организации:

- ущерб, причиненный Дому и имуществу Собственника в Доме;
- убытки Собственника,

в размере действительного причиненного ущерба или убытков.

**8.2** Управляющая организация несет в соответствии с действующим законодательством ответственность за соответствие предоставляемых услуг (в том числе коммунальных) требованиям прямо или ссылочно указанных в Договоре нормативных документов.

**8.3** Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

**8.4** При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет в установленном законодательством РФ порядке ответственность за все последствия, возникшие в результате указанных нарушений.

**8.5** Собственник несет ответственность за нарушение требований, пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

**8.6** В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

**8.7** Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

**9.1** Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 10.1 Договор вступает в действие с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 года.  
10.2 Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.  
Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.  
10.3 Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.  
10.4 Договор составлен на 13 страницах и содержит 4 приложения на 11 страницах.

## 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ДОГОВОРА

### «Заказчик»

#### Администрация Путиловского сельского поселения

Юридический/фактический адрес:  
187351, область Ленинградская, район Кировский, с. Путилово, ул. Братьев Пожарских, д.2  
E-mail: adm\_putilovo@mail.ru  
Тел./факс: 8-81362-688-41  
ИНН 4706023913 КПП 470601001  
ОГРН 1054700326119  
Платательщик: КФ Кировского района ЛО (администрация МО Путиловское сельское поселение, 02453164220)  
р/счет 03231643416254404500  
Отделение Ленинградского Банка России//УФК по Ленинградской области г. Санкт-Петербург  
БИК 014106101  
Единый казначейский счет (кор/счет)  
40102810745370000006

Глава администрации \_\_\_\_\_  
И.А. Франскунас

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.  
М.П.



### «Исполнитель»

#### МУП «ПутиловоЖКХ»

Юридический/фактический адрес:  
187351, Ленинградская область, Кировский район,  
с. Путилово, ул. Братьев Пожарских, д. 2  
Тел/факс: 68-890, 68-476  
e-mail: putilovozhkh@mail.ru  
Директор: Савченко Иван Иванович  
ИНН 4706025188  
КПП 470601001  
ОГРН 1064706018629  
ОКТМО 41625440  
ОК ГУ 49007 ОКФС 14 ОКОПФ 42  
Банковские реквизиты:  
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО  
СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург  
Операционный офис №9055/01887  
БИК 044030653  
К/счет 30101810500000000653  
Р/счет 40702810455320001064

Директор МУП «ПутиловоЖКХ»:

\_\_\_\_\_ И.И. Савченко



Председатель домового комитета

Тимофеева В.А. \_\_\_\_\_

К договору \_\_\_\_\_  
От \_\_\_\_\_

**Перечень работ, оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, оказываемых по Договору**

1. Управление многоквартирным домом, организация работ по его содержанию и текущему ремонту.
2. Содержание общего имущества многоквартирного дома.
3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
4. Содержание придомовой территории.
5. Уборка лестничных клеток

Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту соответствует законодательству Ленинградской области и Российской Федерации, и может быть изменен в связи с принятием новых нормативных актов.

**Перечень работ, оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

**1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома.**

1.1 Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, и др.).

1.2 Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек и др.).

1.3 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших лампочек, электроламп, мелкий ремонт электропроводки).

1.4 Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.5 Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях.

1.6 Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.7 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.8 Проверка заземления ванн.

**2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период**

2.1 Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2 Снятие пружин на входных дверях.

- 2.3 Консервация системы центрального отопления.
- 2.4 Ремонт просевших отмосток.
- 2.5 Организация проветривания подвалов и чердаков

### **3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период**

- 3.1 Утепление чердаков, чердачных перекрытий и подвалов
- 3.2 Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.3 Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.4 Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.5 Замена разбитых стекол окон и дверей на лестничных площадках
- 3.6 Установка пружин на входных дверях в подъездах
- 3.7 Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- 3.8 Утепление выходов на кровлю.

### **4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров**

- 4.1 Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
- 4.2 Прочистка общедомовой канализации.
- 4.3 Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках общедомовых инженерных сетей.
- 4.4 Укрепление трубопроводов общедомовых инженерных сетей.
- 4.5 Проверка канализационных вытяжек.
- 4.6 Мелкий ремонт изоляции инженерных сетей.
- 4.7 Замена перегоревших электролампочек на лестничных клетках
- 4.8 Устранение мелких неисправностей общедомовой электропроводки.

### **5. Работы по санитарному содержанию территории**

- 5.1 Санитарное содержание придомовой территории:
  - уборка и очистка придомовой территории;
  - посыпка территории противогололедными реагентами (в зимний период);Уборка контейнерных площадок.
- 5.2 Санитарное состояние лестничных клеток:
  - влажное подметание лестничных клеток и маршей;
  - мытье лестничных клеток и маршей;
  - мытье окон;
  - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков.
- 5.3 Санитарное содержание подвалов и техподполий:
  - уборка подвалов от мусора;
  - просушка подвалов;
  - дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвальных помещений.

### **6. Прочие работы**

- 6.1 . Маркировка подъездов.
- 6.2 Промывка и опрессовка системы центрального отопления
- 6.3 Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 6.4 Ликвидация аварий и их последствий



6.5 Скашивание газонов придомовой территории

6.6 Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов и санитарных приборов, происшедших не по вине проживающих.

6.7 Наладка и регулировка систем отопления с ликвидацией воздушных пробок, промывкой трубопроводов и отопительных приборов.

### **Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец.
7. Замена и восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем отопления.
10. Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации.
11. Восстановление общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и проборов, а так же приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Косметический ремонт парадных с периодичностью раз в 7 лет.

#### **Примечание:**

К общедомовым системам относится:

1. Подводящая и отводящая системы теплоснабжения (трубопроводы) и отключающие устройства в местах общего пользования (подвал, тех.этаж и т.д.), а так же транзитные стояки от стояков до отсекающей арматуры (первый вентиль) в Помещениях (квартире), при отсутствии арматуры – до первых сварных или резьбовых соединений на стояках.
2. Системы холодного водоснабжения (трубопроводы) и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех.этаж) и т.д.), а так же транзитные стояки общей домовой системы до отсекающей

арматуры (первый вентиль) в Помещении (квартире), при отсутствии арматуры – до первых сварных или резьбовых соединений на стояках.

3. Система водоотведения (канализации), расположенная в местах общего пользования дома (подвал, тех.этаж и т.д.), а так же транзитные стояки общей домовой системы до плоскости раструба тройника у точки присоединения отводящей трубы в Помещении (квартире).

4. Вводно-распределительные устройства, начиная от входных зажимов питающих кабелей с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, общедомовые электрические сети в технических подвалах, подпольях, на чердаке, а так же магистральные питающие линии до выходных соединительных клемм автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Этажные щетки и шкафы с установленными в них аппаратами защиты и управления, а так же электроустановочными изделиями, за исключением квартирных счетчиков электроэнергии. Осветительные установки общедомовых помещений, включая светильники.

***\* В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются собственниками жилых помещений.***

Директор МУП «ПутиловоЖКХ»



Савченко И.И.

Глава администрации  
Путиловского сельского  
поселения



Пранскунас Н.А.

Председатель домового комитета

Тимофеева В.А./

К договору \_\_\_\_\_

От \_\_\_\_\_

### Границы эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры и (или) нежилого помещения является точка отвода инженерных сетей к квартире (нежилому помещению) от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:

1. По строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в Помещение (квартиру).
2. В системах отопления и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенных в Помещении (квартире). При отсутствии вентиля – по первым резьбовым соединениям на стояках. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – собственник.
3. На системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в Помещении (квартире). Транзитный стояк канализации и тройник обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – собственник.
4. На системе электроснабжения – вводные соединительные клеммы расчетных средств измерения (электросчетчик) в квартире.
5. На системе переговорно-замочного устройства (при наличии) ПЗУ – точка присоединения подводящего кабеля Помещения к общему домовому кабелю.
6. На системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ) (при наличии) – точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС и АППЗ в Помещении.

Директор МУП «ПутиловоЖКХ»



Савченко И.И.

Глава администрации  
Путиловского сельского  
поселения



Гранскунас Н.А.

Председатель домового комитета

Тимофеева В.А.

К договору \_\_\_\_\_

От \_\_\_\_\_

**Общие сведения по многоквартирному дому**

**Адрес дома: Ленинградская область, Кировский район, дер. Валовщина, ул.Новая, д. 2**

Год постройки – 1971 год.

Год ввода в эксплуатацию – 1971 год.

Материал стен – кирпич

Конструкция и материал кровли – мягкая.

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья – отсутствует

Наличие чердачного помещения – отсутствует

Этажность – 2

Количество подъездов – 2

Количество квартир – 12

Количество лестничных клеток – 4

Площадь лестниц – 50,12 м<sup>2</sup>

Общая полезная площадь – 531,4 м<sup>2</sup>

в т.ч. жилых помещений - 302,3 м<sup>2</sup>

нежилых помещений - 233,1 м<sup>2</sup>

Наличие видов инженерного оборудования \*включая лифтовое), их количество -

1 лифт, водомерный узел, ИТП, ГРЩ – отсутствует

Контейнерная площадка - имеется

Директор МУП «ПутиловоЖКХ



Савченко И.И.

Глава администрации  
Путиловского сельского  
поселения



Пранскунас Н.А.

Председатель домового комитета

Тимофеева В.А.

К договору \_\_\_\_\_

От \_\_\_\_\_

**Состав общего имущества дома**

**Адрес дома: Ленинградская область, Кировский район, с. Путилово, ул. , д.**

№	Общее имущество
1.	Фундамент дома
2.	Цоколь и отмостка
3.	Крыша дома с перекрытием и кровлей, несущей конструкцией, вентиляционными шахтами и дымоходами
4.	Крыльцо подъезда
5.	Стены, конструкции дома, перекрытия и перегородки, разделяющие помещения разных собственников, швы, стыки и элементы крепления конструкций
6.	Внутренние и внешние устройства и элементы, обеспечивающие сбор и удаление с перекрытия дома талой и дождевой воды
7.	Входные двери в подъезд, тамбур, межэтажные лестничные пролеты и межэтажные площадки, окна и двери межэтажных площадок
8.	Коридоры, проходы с дверями и перегородками
9.	Общедомовые приборы учета потребления энергоресурсов и услуг и элементы их монтажа и обеспечения сохранности
10.	Разводящие и стояковые трубы холодного водоснабжения, канализации
11.	Вводные распределительные устройства, ГРЩ, этажные электрические щиты, стояковая электропроводка, электрические счетчики потребления электроэнергии в местах общего пользования и придомового освещения, водомерный узел
12.	Заземляющие устройства
13.	Электропроводка, приборы освещения и управления, смонтированные в местах общего пользования и обеспечивающие наружное придомовое освещение
14.	Технические помещения: водомерный узел, ГРЩ, чердак, кабельная, насосная, кладовая
15.	Наружные инженерные сети водопровода, канализации, электроснабжения
16.	Придомовая территория в границах дома

Директор МУП «ПутиловоЖКХ



Савченко И.И.



Глава администрации  
Путиловского сельского  
поселения

Пранскунас Н.А.

Председатель домового комитета

Тимофеева В.А./

К договору \_\_\_\_\_

От \_\_\_\_\_

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок ремонта или устранения
<b><i>КРОВЛЯ</i></b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточные трубы, воронок колен, желобов, и пр), расстройство их крепления.	5 сут.
<b><i>СТЕНЫ</i></b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Не герметичность дымоходов и газоходов и сопряжения их с печами	1 сут.
<b><i>ОКНА и ДВЕРИ</i></b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов:	
В зимнее время	1 сут.
В летнее время	3 сут.
Двери(входные двери в подъездах)	1 сут.
<b><i>ПОДВАЛЫ</i></b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах. Повышенная влажность и протечки в подвале.	3 сут.
<b><i>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</i></b>	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации	1 сут.
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут

Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, центрального отопления).

Немедленно

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента официальной заявки жильцов. Телефон: 68-890, 68-476.

Директор МУП «ПутиловоЖКХ»



Савченко И.И.

Глава администрации  
Путиловского сельского  
поселения



Пранскунас Н.А.

Председатель домового комитета  
Тимофеева В.А./

К договору \_\_\_\_\_

От \_\_\_\_\_

## ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

### Отопление:

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органами местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течении 1 месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах – не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (с 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C. Давление во внутрисетевой системе отопления с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (бкгс/кв.см)

Поставщик тепла : МУП «Путиловожилкомхоз».

Адрес: 187351. Ленинградская область, Кировский район, с. Путилово, ул. Братьев Пожарских, д.2, тел. 8(81362) 68-476, 68-890.

### Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно, в течении года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см.) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течении 1 месяца, 4 часа одновременно.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течении года.

Поставщик холодной воды и водоотведения: МУП «Путиловожилкомхоз».

Адрес: 187351. Ленинградская область, Кировский район, с. Путилово, ул. Братьев Пожарских, д.2, тел. 8(81362) 68-476, 68-890.

Директор МУП «ПутиловоЖКХ»



Савченко И.И.

Глава администрации  
Путиловского сельского  
поселения



Пранскунас Н.А.

Председатель домового комитета

Тимофеева В.А./



