

ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом № 2 ул. Дорофеева

с.Путилово

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 № 11 от 08 АВГУСТА 2023 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кировский район, с. Путилово, ул.Дорофеева, 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**»,

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.

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 б) 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 помещения 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:

- наличии 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 с 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 месяца,

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:

_____ Н.А. Пранскунас

« _____ » _____ 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

« _____ » _____ 2023 г.



Председатель домового комитета

Козловская П.Н./ _____ !

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 воздухоборников, 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



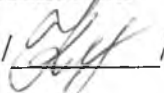
Савченко И.И.

Глава администрации
Путиловского сельского
поселения



Пранскунас Н.А.

Председатель домового комитета

Козловская П.Н. / 

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 вентилях – по первым резьбовым соединениям на стояках. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – собственник.
3. На системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в Помещении (квартире). Транзитный стояк канализации и тройник обслуживает Управляющая организация, оставшуюся 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.



Пранскунас Н.А.

Председатель домового комитета

Козловская П.Н. / 

К договору _____

От _____

Общие сведения по многоквартирному дому

Адрес дома: Ленинградская область, Кировский район, с. Путилово, ул. Дорощеева, д. 2

Год постройки - 2017

Год ввода в эксплуатацию - 2017

Материал стен – панель

Конструкция и материал кровли – мягкая

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья – имеется

Наличие чердачного помещения – имеется

Этажность – 4

Количество подъездов – 4

Количество квартир – 48

Количество лестничных клеток – 16

Площадь лестниц – 460,4 м²

Общая полезная площадь – 2957,4 м²

в т.ч. жилых помещений – 2153,5 м²

нежилых помещений – 460,4 м²

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

1 лифт, водомерный узел, ИТП, ГРЩ

Контейнерная площадка - имеется

Директор МУП «ПутиловоЖКХ»



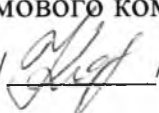
Савченко И.И.

Глава администрации
Путиловского сельского
поселения



Гранскунас Н.А.

Председатель домового комитета

Козловская П.Н. 

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

Козловская П.Н. / 

Приложение № 5

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
<i>КРОВЛЯ</i>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточные трубы, воронок колен, желобов, и пр), расстройство их крепления.	5 сут.
<i>СТЕНЫ</i>	
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.
<i>ОКНА и ДВЕРИ</i>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов:	
В зимнее время	1 сут.
В летнее время	3 сут.
Двери(входные двери в подъездах)	1 сут.
<i>ПОДВАЛЫ</i>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах. Повышенная влажность и протечки в подвале.	3 сут.
<i>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</i>	
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
Козловская П.Н./ 

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 туиковой 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 внутримдомовой системе отопления с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6кгс/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.

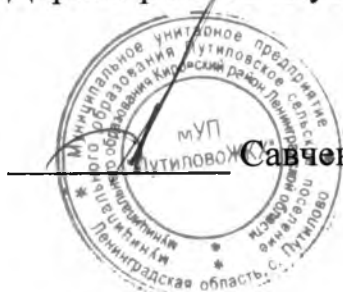
Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течении 1 месяца, 4 часа одновременно.

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

Козловская П.Н./ 

ПРОТОКОЛ №11
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ
/итоги голосования/

с. Путилово

«08» августа 2023 г.

С «31» июля по «07» августа 2023 г. по адресу: Ленинградская область, Кировский район, с. Путилово, ул. Братьев Пожарских, д.2 (помещение кассы)

(указывается полный адрес помещения, где осуществлялся сбор листов голосования)

было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования по адресу:

Кировский район	с. Путилово	ул. Дорофеева	д.2
-----------------	-------------	---------------	-----

В голосовании приняли участие 5 собственников жилых и нежилых помещений, обладающих

(кол. чел.)

1214,66 кв.м, что составляет 60,5 % голосов всех собственников помещений, собрание признано*

правомочным

(правомочным, неправомочным)

РЕШЕНИЯ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ:

- 1. Избрать председателя собрания, а также наделить его полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания в составе 1 человека:**

Козловская Пасковья Николаевна – председатель собрания и счетной комиссии

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За- 1214,66 Против - 27,9% Воздержался - 0

КОЛИЧЕСТВО БОЛЬШИНСТВА ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 60,5 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение

принято

(принято, не принято)

- 1.1. Избрать секретаря собрания, а также наделить его полномочиями по подсчету голосов по итогам проведения общего собрания в составе 1 человека:**

Рыдаева Елизавета Николаевна – секретарь собрания и счетной комиссии

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За- 1214,66 Против - 27,9% Воздержался - 0

КОЛИЧЕСТВО БОЛЬШИНСТВА ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 60,5 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании, решение

принято

(принято, не принято)

- 2. Выбор способа управления многоквартирным домом.**

-Управление управляющей организацией

- 3. Выбор Управляющей компании в связи с получением новой лицензии:**

- МУП «ПутиловоЖКХ»

-О расторжении действующего договора управления и утверждение условий договора с выбранной на настоящем собрании Управляющей компанией

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За- 1214,66 Против - 27,9% Воздержался - 0

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 60,5 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решение принято.

(принято, не принято)

- 3. Определить место хранения решений собственников и протокола общего собрания по вопросам, поставленным на голосование (копий):**

В организации управляющей многоквартирным домом – МУП «ПутиловоЖКХ», ул. Братьев Пожарских, д.2

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ: За- 1214,66 Против - 27,9% Воздержался - 0

КОЛИЧЕСТВО ГОЛОСОВ по решению данного вопроса составляет 60,5 % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, решение принято.

(принято, не принято)

СЧЕТНАЯ КОМИССИЯ:

1  (подпись) (Козловская П.Н.)
(расшифровка подписи)

2  (подпись) (Рыдаева Е.Н.)
(расшифровка подписи)