

Приложение №1

к повестке дня ВОСС, проводимого в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, Охтинская аллея, д. 12, в форме очно-заочного голосования

в период со «02» ноября 2020 г. по «02» декабря 2020 г.

ДОГОВОР №ОА-12/  
управления многоквартирным домом с собственником помещения

Ленинградская область, Всеволожский район, г.Мурино

« 02 » 12 2020 года

Гражданин(-ка) \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_, являющийся(-ая) собственником помещения по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, Охтинская аллея, д. 12, кв. \_\_\_\_\_, общедомовая \_\_\_\_\_ кв.м, действующий (-ая) на основании Выписки из ЕГРН на жилое помещение (иного документа: \_\_\_\_\_) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_, именуем(-ый,-ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Коммуналсервис – Мурино» (ООО «КС-Мурино»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО), в лице Генерального директора Калининко Алексея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ: «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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» от 13.08.2006 № 491, «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 6 мая 2011 г. № 354, «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 г. № 290, «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15.05.2013 №416 и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения собственников помещений многоквартирного дома (МКД), оформленного протоколом № \_\_\_\_\_ от « 02 » 12 2020 г., с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления качественных коммунальных услуг Собственнику и лицам, пользующимися помещениями в этом доме.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников (ОСС) многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

#### 1.3. В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши и фасады;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

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

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

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

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с действующим законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.4 Описание, а также количественные и качественные характеристики полного перечня общего имущества Многоквартирного дома изложены в приложении №1 к настоящему Договору.

## 2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район г. Мурино, Охтинская аллея, д. 12, (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять качественные коммунальные услуги Собственникам помещений, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

2.2.1. Управление Многоквартирным домом.

2.2.2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

2.2.3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

системы холодного водоснабжения,

системы горячего водоснабжения,

системы канализации,

системы центрального отопления,

системы электроснабжения,

системы вентиляции,

лифтов,

автоматически запирающегося устройства двери подъезда,

автоматизированной противопожарной защиты.

2.2.4. Эксплуатацию общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии,

- приборов учета тепловой энергии,

- приборов учета горячей воды,

- приборов учета холодной воды,

2.2.5. Очистку крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш и собранного с территории земельного участка.

2.2.6. Уборку и санитарное содержание, в т.ч.:

земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборку лестничных клеток,

дератизацию Многоквартирного дома.

Перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

2.3. Перечень коммунальных услуг: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, сбор и вывоз твердых коммунальных отходов, отопление, водоотведение.

2.4. Коммунальные услуги, не перечисленные в пункте 2.3 Договора, предоставляются соответствующими ресурсоснабжающими организациями, на основании прямых договоров, заключенных с Собственниками. Исполнителями коммунальных услуг являются соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.5. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту МКД, а также периодичность их выполнения в полной мере указаны в перечне Приложения №2 к настоящему Договору.

2.6. Качество выполненных работ и оказанных услуг должно соответствовать нормам действующего законодательства Российской Федерации.

## 3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

3.1.2. В целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома совершать необходимые действия, указанные в приложении №2, за счет и в пределах денежных средств, поступивших в качестве платы по Договору за данные услуги, а также осуществлять:

а) периодический осмотр общего имущества, с целью своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также предупреждения угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

е) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, восстановление зеленых насаждений взамен уничтоженных и/или поврежденных, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

ж) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, в случае принятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме. содержащего в себе решение о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения;

и) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг).

3.1.3. Обеспечить обслуживание АППЗ в случае, если она находится в работоспособном состоянии. При отсутствии АППЗ либо нахождении ее в неработоспособном состоянии Управляющая организация путем размещения соответствующей информации в квитанциях на оплату и на своем официальном сайте извещает Собственников о необходимости принятия решения об установке системы АППЗ (проведения работ по ее капитальному ремонту), утверждении стоимости работ, порядке и сроках финансирования работ. При принятии общим собранием соответствующего решения и наличия соответствующего финансирования, Управляющая организация участвует в приемке работ по установке АППЗ (ее капитальному ремонту).

3.1.4. Обеспечить бесперебойное либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг, в том числе холодное и горячее водоснабжение (соответствие температурного режима СанПин 2.1.4.2496-09), водоотведение, отопление, освещение мест общего пользования в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3.1.5. Осуществить страхование риска наступления гражданской ответственности владельцев опасных объектов в МКД, в том числе лифтов, за причинение вреда потерпевшему в результате аварии на таких объектах в силу требований п. 1 ст. 4, пп. 4 п. 1 ст. 5 Федерального закона № 225-ФЗ. Страховой полис размещается на официальном сайте Управляющей организации, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения полиса от страховой компании.

3.1.6. Обеспечить оплату всех видов услуг организациям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших от Собственников платежей.

3.1.7. Обеспечить не позднее 10 числа оплачиваемого месяца предоставление Собственникам помещений квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее по тексту – «плата за жилое помещение и коммунальные услуги») через почтовый ящик.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг. Вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В сроки, установленные действующим законодательством, со дня регистрации письменного обращения (заявления), рассмотреть и информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, связанных с производством ремонтных (аварийных) работ или с момента поступления соответствующей информации от ресурсоснабжающей организации, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на сумму данной услуги до тех пор, пока услуга или работа не будет предоставлена с надлежащим качеством.

3.1.11. На основании заявки Собственника, поданной по телефону аварийно-диспетчерской службы или личный кабинет информационной системы, направлять сотрудника компании для составления акта причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, в течение 12 (двенадцати) часов с момента поступления заявки.

3.1.12. Исчислять размер платежей за коммунальные услуги за расчетный период в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.1.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет, по формам предусмотренным действующим законодательством, об исполнении обязательств по договору управления за предыдущий год, путем размещения его в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Представлять по требованию совета дома или инициативной группы жильцов многоквартирного дома, отчет о выполненных работах за запрашиваемый период, но не превышающий одного истекшего календарного полугодия. Отчет должен содержать данные о фактическом объеме, видах и стоимости оказанных услуг (выполненных работ) с расшифровкой по статьям расходов, предоставленных к оплате собственникам дома.

По требованию совета дома или инициативной группы жильцов многоквартирного дома предоставлять акты/документы, подтверждающие ежегодное техническое освидетельствование и проверку эксплуатационных качеств и описывающих техническое состояние лифтовых и противопожарных систем многоквартирного дома.

3.1.14. Информировать Собственников путем размещения соответствующей информации на официальном сайте и информационных стендах об изменении тарифов платы за жилое помещение, а также об изменении в одностороннем порядке условий Договора.

3.1.15. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников по локализации аварийных ситуаций, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.16. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета по предварительному согласованию время посещения, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ Управляющей организации к которому может быть осуществлен без присутствия Собственника и в нежилых помещениях).

3.1.17. Обязательства Управляющей организации, по предоставлению коммунальных услуг прекращаются с момента заключения прямого договора ресурсоснабжения между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией, определяемого в соответствии с

требованиями жилищного законодательства РФ (ст. 157.2 ЖК РФ). С указанного момента, все положения настоящего Договора, устанавливающие права и обязанности сторон по предоставлению коммунальных услуг, не применяются к отношениям Сторон.

3.1.18. Составить акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, не позднее сроков установленных действующим законодательством с момента обращения собственника в Управляющую организацию, либо в аварийно-диспетчерскую службу.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей), имеющих соответствующие лицензии, сертификаты и разрешения для выполнения обязательств по настоящему Договору. В случае привлечения Управляющей организацией третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг Управляющая организация берет на себя обязательства за качество выполняемых работ, оказываемых услуг этими лицами и несет ответственность в рамках действующего законодательства.

3.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.

3.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением всеми собственниками помещений и проживающими в многоквартирном доме лицами противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения выявленных (установленных) нарушений в пределах своей компетенции.

3.2.4. Производить осмотр общего имущества многоквартирного дома, а также общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственников, с целью проверки их состояния, лицом, уполномоченным управляющей организацией по предварительному согласованию даты посещения.

3.2.5. Предъявлять иски в суд о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные (дополнительные) услуги с лиц, обязанных вносить такую плату в соответствии с требованиями статьи 153 ЖК РФ, п. 1 ст. 158 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ.

3.2.6. Приостановить или ограничить подачу коммунальных услуг Собственникам с предупреждением в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, в случае наличия задолженности по оплате, превышающей **Три** месячных размера платы до погашения задолженности, а также с предварительным уведомлением и без него в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг. При этом не допускается ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

3.2.7. Выступать с предложением к собственникам помещений многоквартирного дома по вопросам текущего ремонта, путем размещения адресной программы текущего ремонта на информационных стендах многоквартирного дома.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

3.2.9. Управляющая организация имеет право на получение экономии, если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом, в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ отчетом об исполнении договора управления, фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и выполненным работ по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в доме. Управляющая организация оставляет в своем распоряжении 20% экономии. Остальные 80% экономии не поступают в распоряжение управляющей организации и расходуются исключительно по решению общего собрания собственников на нужды МКД.

В случае изменения лица, осуществляющего управление домом или смены формы управления, неизрасходованная часть денежных средств от 80 % экономии, подлежит перечислению на счёт вновь выбранной управляющей организации или созданного товарищества собственников недвижимости (жилья), при условии отсутствия дебиторской задолженности собственников (нанимателей) многоквартирного дома за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в доме, а так же коммунальных услуг.

#### **4. Права и обязанности Собственников помещений в многоквартирном доме**

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006), а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006).

4.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, - и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.5. Обеспечить доступ в помещения представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание многоквартирного дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, а также для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником (нанимателем) в Управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. Содействовать обеспечению доступа в случае необходимости проведения неотложных технических работ и ликвидации аварий.

4.1.7. Предоставить доступ к общедомовым инженерным системам и коммуникациям, находящимся в Помещении собственника, либо в местах общего пользования.

4.1.8. Собственник или иные лица, проживающие в помещении собственника, на основании предварительного уведомления Управляющей организацией обязаны обеспечить открытый доступ представителей УО или уполномоченных на проведение работ лиц к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости, произвести разборку, вскрытие конструктивных элементов помещения (стен, элементов пола, потолка и т.п.), если это необходимо для выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии и при этом проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом предусмотрен открытый доступ к инженерному оборудованию, сетям и коммуникациям из помещения собственника. УО предоставляет собственнику информацию о лицах, уполномоченных на проведение работ.

4.1.9. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей (10) кВт для домов, оборудованных электрическими плитами, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

4.1.10. Ознакомить всех проживающих совместно с Собственником в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.11. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

4.1.12. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

4.1.13. Ежемесячно до 25 числа передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (далее – приборы учета) (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг.

4.1.14. Возмещать оплату страхования гражданской ответственности опасных объектов – лифтов, по договору, заключенному Управляющей организацией со страховой компанией, в полном объеме и в порядке, определенном общим собранием Собственников помещений с предоставлением документов, согласно п.3.1.5.

4.1.15. Соблюдать Закон Ленинградской области «Об административных правонарушениях» от 02.07.2003 (с изм. и доп. от 16.06.2020 г.), в том числе соблюдать тишину в ночное время с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин. В выходные и нерабочие общегосударственные праздничные дни соблюдать тишину с 22 час. 00 мин. до 10 час. 00 мин.

4.1.16. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также в связи с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.2. При временном отсутствии и соблюдении условий, указанных в утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, требовать перерасчета платы за период временного отсутствия.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.2.4. Контролировать действия Управляющей организации путем:

а) обращения в уполномоченные государственные органы;

б) участия в осмотрах общего имущества дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

в) личного присутствия собственников во время выполнения работ (услуг) управляющей организацией или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния и при необходимости подписания таких актов;

г) проверки объема, качества и периодичности оказания услуг (выполнения работ), в том числе путем проведения соответствующей экспертизы.

4.2.5. Сообщать Управляющей организации номер телефона доверенного лица, которое сможет предоставить доступ в помещение собственника в случае возникновения аварийной ситуации, при отсутствии собственника и возможности связи с ним.

4.2.6. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Заказывать за дополнительную плату Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

4.2.8. При обнаружении складирования строительного мусора на придомовой территории, в т.ч. на контейнерной площадке проживающими лицами, незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о данном факте с целью выявления указанных лиц.

4.2.9. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.2.10. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.11. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вред имуществу.

4.2.12. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.13. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

## 5. Расчеты по договору

5.1. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который предоставлена квитанция Управляющей организацией через почтовый ящик Собственника.

5.3. В состав платы по Договору, вносимой Собственником, включаются:

5.3.1. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

5.3.2. Плата за коммунальные услуги;

5.3.3. Плата за дополнительные работы и услуги-платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.

5.4. Размер платы за жилое помещение определяется на основании решения об установлении размера платы на общем собрании собственников помещений, при этом размер такой платы не может быть меньше размера, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области, для нанимателей жилых помещений. В случае, если собственниками не принято соответствующее решение, размер платы рассчитывается на основании размера платы, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области, для нанимателей жилых помещений, действующего в период, за который производится начисление платы. На момент заключения договора размер платы указан в приложении №3.

5.5. Если в предшествующем году собственниками помещений на общем собрании не было принято решение об изменении размера платы на текущий год и/или отсутствовал кворум при проведении общего собрания собственников, управляющая

организация вправе не чаще одного раза в год, произвести индексацию размера платы за жилое помещение в одностороннем порядке в соответствии с обязательным применением официальных данных об уровне инфляции из источника - "Индекс потребительских цен в Ленинградской области". Уведомление Собственников производится путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации и информационных стендах МКД за 30 дней до момента изменения размера платы. Подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в данном случае не требуется.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.7. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды), рассчитанную в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.

5.8. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 5.3. настоящего Договора, и установленные в соответствии с законодательством РФ пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы и вносятся собственниками одновременно.

5.9. Денежные средства, поступившие на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору от Собственника, в первую очередь - засчитываются в счет погашения основного долга, начиная с первого месяца долга, во вторую на погашение пени, начиная с первого месяца долга, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.

5.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

## 6. Ответственность

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

6.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника (нанимателя) в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а также имуществу других собственников несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Собственники, не обеспечившие допуск в помещения должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций в согласованное время, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.

6.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушения качества и сроков предоставления коммунальных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

## 7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией своих обязательств

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УО своих обязательств, с уведомлением УО о проведении такого собрания в установленном порядке;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ.

## 8. Прочие положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, при этом датой начала действия Договора считается дата внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

8.2. Договор заключается сроком на 1 (один) год с даты начала действия Договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим Договором, неограниченное количество раз.

8.4. Управляющая организация вправе расторгнуть Договор, если размер платы Собственников по Договору не обеспечивает выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора. О расторжении Договора Управляющая организация уведомляет Собственников не позднее, чем за 60 дней до предполагаемой даты расторжения договора, путем размещения соответствующего уведомления на официальном сайте и на информационном стенде соответствующего многоквартирного дома.

8.5. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, о смене Управляющей организации или о расторжении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней обязано направить в Управляющую организацию уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а

в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.6. Договор считается расторгнутым со дня, исключения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. На Собственников возлагаются обязанность по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за весь период управления до момента расторжения настоящего договора

8.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 ГК РФ и ч.8.2 статьи 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решение собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления

8.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.9. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.

8.10. Собственник, заключая настоящий договор, действуя свободно, по своей воле и в своих интересах, дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, адрес проживания, почтовый адрес, сведения о жилом помещении, номер домашнего, рабочего, мобильного телефона, адрес электронной почты; факс, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по содержанию и текущему ремонту, сведения о количестве проживающих, нанимателях и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью подготовки и направления Собственнику ответов на заявления, обращения, обеспечения Собственнику возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги. получателем которых Собственник является в настоящее время или получателем которых станет в будущем, с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. с целью информационного обслуживания Собственника, предложению Собственнику услуг Управляющей организацией, ведения переговоров. а также для продвижения товаров, работ, услуг на рынке, путем осуществления прямых контактов с Собственником с помощью различных средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, телефон, сеть Интернет.

Перечень действий с персональными данными (обработка) определяется согласно ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование и распространение в целях предусмотренных настоящим договором, (в том числе передачу на территории Российской Федерации и трансграничную передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использование персональных данных при приеме платежей и др.), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов и др.).

Распространение (передача) персональных данных осуществляется между Управляющей организацией и третьими лицами, в частности, органами по социальной защите населения, организациями, осуществляющими прием наличных денежных средств от физических лиц, расчетными центрами, ресурсоснабжающими организациями, при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных лица, получающие персональные данные Собственника, предупреждаются о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требуют от указанных лиц соблюдения правил конфиденциальности.

Согласие на обработку персональных данных дается на весь период действия настоящего Договора.

Данное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления письменных заявлений в Управляющую организацию по адресу: 188662 Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Лесная д. 3 здан. №119. каб. 21.

8.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего договора, не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке. согласно установленной договорной подсудности. а именно: по месту нахождения многоквартирного дома (месту исполнения договора).

8.12. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.13. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

8.14. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 5.5. настоящего договора.

8.15. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8.16. В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, Стороны руководствуются указанным нормативно-правовым актом.

8.17. Стороны установили, что любая без исключения корреспонденция (требования, сообщения, обращения, уведомления, жалобы, заявления и т.д., а также ответы на них) направленная Сторонами друг другу в рамках настоящего Договора, имеет обязательную для обеих Сторон силу и считается направленной надлежащим образом, если она отправлена электронным письмом с адреса/на адрес электронной почты Сторон, указанной в настоящем Договоре. Адрес электронной почты Управляющей организации указан в Разделе 9 настоящего договора и на установленной действующим законодательством сайте раскрытия информации. На момент подписания данного договора сайтом для раскрытия информации является информационная система - dom.gosuslugi.ru. Собственник в случае смены электронной почты обязан уведомить в течении 3 дней Управляющую организацию.

Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронной почте, а также об изменении адреса электронной почты.

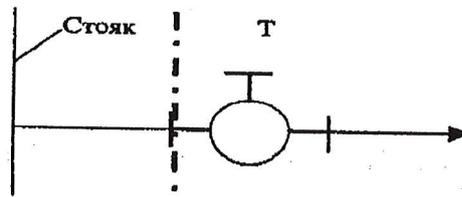
8.18. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

**1. По системе холодного и горячего водоснабжения:** точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

граница эксплуатационной ответственности



УПРАВЛЯЮЩАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ



СОБСТВЕННИК

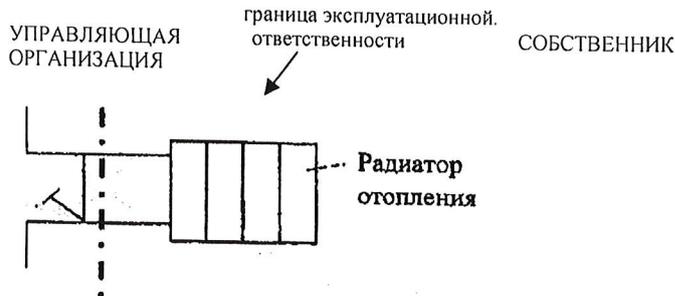
2. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – Собственник

УПРАВЛЯЮЩАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ



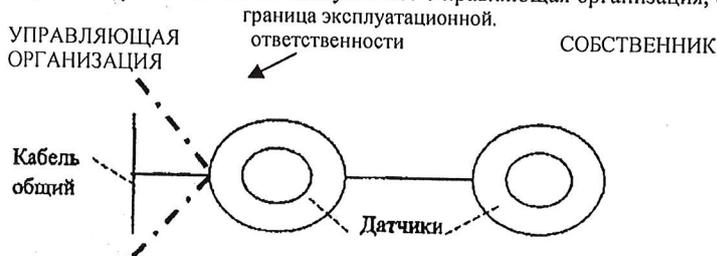
СОБСТВЕННИК

3. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – Собственник



СОБСТВЕННИК

4. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное – Собственник.



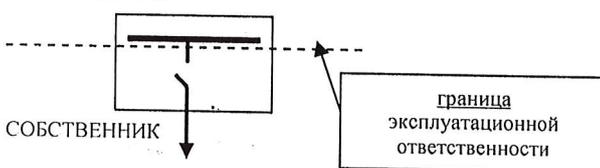
СОБСТВЕННИК

5. По системе электроснабжения:

5.1. Для жилых квартир – в этажных щитках. наконечники отходящего кабеля на квартиру – этажные щитки обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на квартиры с аппаратами защиты в ЭРЩ и электроустановки квартиры обслуживает собственник квартиры.

5.2. Для нежилых помещений – в ГРЩ (АРЩ) наконечники отходящего кабеля на нежилое помещение – ГРЩ (АРЩ) обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на нежилые помещения с аппаратами защиты в ГРЩ (АРЩ) и электроустановки нежилых помещений обслуживают арендаторы (собственники) этих помещений.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ГРЩ, АРЩ, ЭРЩ



СОБСТВЕННИК

## 9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация

ООО «КС-Мурино»

ИНН: 4703145529 КПП: 470301001, ОГРН:

1164704058452, ОКПО: 03053238

Расчетный счет: 40702810755240003606

Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653, Корр. счет: 30101810500000000653

Адрес: 188662, Ленинградская обл, Всеволожский р-

н, Мурино п, Лесная ул, дом 3, здание 119, каб.21

т. 380-85-44

<http://ks-murino.i-gkh.ru/>

[office-cs-spb@yandex.ru](mailto:office-cs-spb@yandex.ru)



Генеральный директор

А.Е. Калининченко

С. С. Калининченко

Дата рождения

Паспорт сер-

Выдан

Зарегистрирован

тел.

e-mail:

(подпись)

**Состав  
и состояние общего имущества Многоквартирного дома**

Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино Охтинская аллея, д.12

Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): 47:07:0722001:43109

Серия, тип постройки: монолит

Год постройки: 2017

Степень износа по данным государственного технического учета: - 5%

Степень фактического износа: - 5%

Год последнего капитального ремонта: -

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -

Количество этажей: 16-25 этажей, в т.ч. 1 – подземный

Наличие подвала: есть

Наличие цокольного этажей: нет

Наличие мансарды: - нет

Наличие мезонина: - нет

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: - 11

Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: -

Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): -

Строительный объем 115 812,5 м<sup>3</sup>

Площадь:

многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: 32 371,4 м<sup>2</sup>

жилых помещений (общая площадь квартир без учета балконов, лоджий, веранд и террас): 19937,4 м<sup>2</sup>

нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 480,2

помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества

в многоквартирном доме): технологические помещения (мусоросборник -м<sup>2</sup>, водомерный узел -м<sup>2</sup>, диспетчерская -м<sup>2</sup>, кладовая -м<sup>2</sup>, электрощитовая -м<sup>2</sup>, необорудованная часть подвала 9Н - м<sup>2</sup>)- м<sup>2</sup>, кроме того лестничные клетки -м<sup>2</sup>. Необорудованная часть (чердак, мезонин надстройка) – 9 656,80 м<sup>2</sup>

Количество лестниц: 3

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 4 417,5 м<sup>2</sup>

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 969,5 м<sup>2</sup>

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 21 006 м<sup>2</sup>

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 47:07:0722001:783

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Тех состояние элементов общ имущества МКД
1. Фундамент	Свайно-плитный	5%
2. Наружные и внутренние капитальные стены	ДОМ: трехслойные 400 мм (монолитный ж/б, пустотелый, кирпич)	5%
3. Перегородки	ДОМ: Из пазогребневых плит толщиной 80 мм; из ГКЛ по металлическому каркасу с заполнением мин. ватой, м/у санузелом и жилыми помещениями – из пазогребневых гидрофобных плит 80 мм с возд. прослойкой 40 мм.	5%
4. Перекрытия	ДОМ: монолитные ж/б плиты толщиной 200 мм	5%
чердачные		
междуетажные	ДОМ: монолитные ж/б плиты толщиной 160 мм	
подвальные	ДОМ: монолитные ж/б плиты толщиной 200 мм	

другое		
5. Крыша	ДОМ: Совмещенная с покрытием из наплавляемых материалов (по сухой стяжке из 2 плоских хризотил-цементных листов 100 мм по уклон образующем слою из керамзита 50-180 мм)	5%
6. Полы	ДОМ: Общедомовые помещения: пол с покрытием из керамогранита, керамической плитки:	5%
7. Проемы, окна	ДОМ: Металлопластиковые с двухкамерными стеклопакетами (с приточным клапаном), в выходах на балконы незадымляемых лестниц – двухкамерные стеклопакеты	5%
двери	ДОМ: Двери наружные – металлические утепленные, внутренние – металлические, противопожарные, в выходах на балконы – алюминиевый профиль с однокамерными стеклопакетами	5%
(другое)		5%
8. Отделка	ДОМ: Общедомовые помещения: Стены - окраска вододисперсионными красками, потолок подвесного типа	5%
внутренняя	ДОУ: Стены - окраска вододисперсионной краской, облицовка керамической плиткой, потолок - подвесного типа Армстронг	5%
наружная	Окраска стен с геометрическим рисунком	5%
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	нет	
ванны напольные		
электроплиты	нет	
телефонные сети и оборудование	есть	
сети проводного радиовещания	есть	
сигнализация	нет	
мусоропровод	есть	
лифт	9 шт	
вентиляция	Приточно-вытяжная, естественная	
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	есть	
электроснабжение		
холодное водоснабжение	есть	
горячее водоснабжение	есть	
водоотведение	есть	
газоснабжение	нет	
отопление (от внешних котельных)	есть	
отопление (от домашней котельной) печи	нет	
калориферы	нет	
АГВ	нет	
ПЗУ	есть	
Видеонаблюдение	есть	
11. Крыльца	Монолитные ж/б	5%

Управляющая организация:

Генеральный директор  
ООО «КС-Мурино»

/Калиниченко А.Е./

Собственник:

**Перечень и периодичность работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД, выполняемых в счет платы за услуги по ремонту общего имущества МКД**

**1. Содержание общего имущества многоквартирного жилого дома**

**В перечень работ по содержанию жилья входят следующие виды работ:**

- техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и инженерных сетей общего пользования дома:

**а) центральное отопление:**

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка кранов, вентилей и задвижек в технических помещениях и элеваторных узлах;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов, их ремонт и замена;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок;
- установка бандажей на трубопроводе;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участка трубопровода до 1м;
- ремонт аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.
- утепление трубопроводов в технических помещениях.

**б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:**

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов;
- уплотнение сгонов их ремонт и замена;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- промывка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин, зачеканка растрескавшихся на внутренних трубопроводах и стояках;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических помещениях и элеваторных узлов;
- ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;
- откачка воды из подвалов при ликвидации аварий;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков.

**в) техническое обслуживание электрооборудования:**

- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитах и распределительных шкафах;
- проверка заземления электрокабелей;
- замена перегоревших лампочек;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний групповых электросчетчиков;
- проверка заземления оборудования;
- замена неисправных участков электрической сети;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;

- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; - замена плавких вставок в электрощитах.

**г) техническое обслуживание конструктивных элементов зданий:**

**г.1. стены и фасады:**

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен, представляющих опасность;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

**г.2. крыши и водосточные системы (при необходимости):**

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- укрепление рядовых звеньев, водопроводных воронок, колен;
- промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

**г.3. оконные и дверные заполнения:**

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях;
- укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; - закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- укрепление оконных и дверных проемов.

**г.4 работы по дезинфекции и дератизации:**

Согласно санитарным правилам СП 3.5.3.664-96 в зданиях и помещениях, являющихся местами проживания людей, осуществляются следующие дератизационные мероприятия по защите от грызунов:

- проведение обследований подвалов домов с определением степени заселенности грызунами, видового состава и периодичности появления;
- проведение внепланового обследования по заявкам населения;
- размещение отравленной приманки для истребления грызунов;
- сбор и уничтожение остатков пришедшей в негодность приманки;
- сбор и уничтожение трупов павших грызунов в течении недели после обработки;
- проведение истребительной дезинсекции по уничтожению насекомых согласно заявкам населения.

**2. Уборка лестничных клеток и мест общего пользования.**

**В перечень работ по уборке лестничных клеток и мест общего пользования, относящихся к нежилым помещениям, входят следующие виды работ:**

- уборка площадки перед входом в подъезд – ежедневно;
- мытье холлов и лестничных площадок первых этажей – ежедневно;
- мытье пола кабины лифта – ежедневно;
- мытье лестничных площадок, коридоров и маршей - 1 раз в неделю;
- влажное подметание и мытье подсобных помещений (диспетчерская, консьержные) – 1 раз в неделю
- влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 1 раз в месяц;
- влажная протирка подоконников и отопительных приборов – 1 раз в месяц;
- уборка подвалов – 2 раза в год;
- мытье окон – 1 раз в год;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов – 2 раза в год;

**3. Содержание придомовой территории**

**В перечень работ по уборке внутривортовых проездов, детских площадок и придомовой территории входят следующие виды работ:**

Зимний сезон: с 01 ноября по 31 марта Летний сезон: с 01 апреля по 31 октября.

- подметание снега (ручное) – ежедневно;
- посыпка песком (ручная) – по мере необходимости в дни гололеда;
- сдвигание снега (ручное) – по мере необходимости, но не реже 1 раза в день в дни снегопада.
- очистка территории под скребок – не менее 1 раза в сезон;
- перекидывание снега и скола после механизированной уборки (мЗ) – ежедневно;
- подметание снега внутривортовых проездов и тротуаров (механизированная) - ежедневно
- подметание территории, внутривортовых проездов и тротуаров в летний период – ежедневно;

- уборка газонов зимой – ежедневно;
- уборка газонов летом – ежедневно;
- выкашивание газонов – 4 раза в сезон;
- уборка скошенной травы – 4 раза в сезон;
- очистка газонов от опавшей листвы – ежедневно;
- окапывание кустарников – 1 раз в год;
- обрезка и прореживание кустарников диаметром до 1м – 2 раз в год;
- уборка контейнерных площадок – ежедневно;
- очистка урн – ежедневно;
- поливка территории – при необходимости;
- очистка от песка территорий после зимней посыпки – 1 раз в год.

#### **4. Текущий ремонт общего имущества жилого дома**

Текущий ремонт осуществляется на основании утвержденного общим собранием плана текущего ремонта. Управляющая организация обязана выносить предложения по текущему ремонту на общее собрание собственников с указанием перечня работ и цены. Работы аварийного характера осуществляются на основе Территориальных сметных норм и территориальных единичных расценок. Все работы по текущему ремонту должны подтверждаться нарядами и актами выполненных работ.

**В перечень работ по ремонту жилья входят следующие виды работ по текущему ремонту общего имущества жилого дома:**

##### **По содержанию фундаментов**

- устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы.

##### **Стены, фасады, фундамент**

- герметизация стыков со стороны лестничных площадок;
- устранение проблем гидроизоляцией фундамента и отмостки вокруг дома.
- устранение разрушения фасадного покрытия и термоизолирующего слоя дома.

##### **Крыши**

- устранение неисправностей рулонного покрытия кровли (устранение течи). Замена повреждённого покрытия вентканалов.

##### **Оконные и дверные заполнения**

- смена и заполнение отдельных элементов и заполнений;

##### **Лестницы, балконы, козырьки над входами в подъезды**

- замена или восстановление отдельных участков и элементов металлических ограждений лестниц и мелкий ремонт балконов и козырьков.

##### **Внутренняя отделка**

- Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах.

##### **Центральное отопление**

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы отопления.

##### **Водопровод и канализация**

- установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей систем канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

##### **Электроснабжение и электрические устройства**

- установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

##### **Вентиляция**

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

Указанный перечень не является полным и утверждается собранием собственников.

К системам (центральное отопление, водопровод и канализация) относятся стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке в пределах границ эксплуатационной ответственности.

#### **5. Техническое обслуживание лифтов и системы диспетчеризации (сигналы из лифтовых кабин, электронный контроль инженерных систем, громкая связь, система оповещения ГО и ЧС).**

**В перечень работ по техническому обслуживанию лифтов входят следующие виды работ:**

- обеспечение технической исправности лифтов путём выполнения регламентных работ в соответствии с Правилами и нормативно-технической документацией, в том числе завода-изготовителя;
- принимать меры по сокращению внеплановых простоев лифтов, вызванных эксплуатационными отказами;
- обеспечивать сохранность технической документации на лифтовое оборудование, своевременно производить записи в паспортах лифтов о замене основных узлов и деталей, изменениях в электрических схемах;
- участие в комиссиях при возникновении инцидентов, аварийных случаев, умышленной порчи, хищении лифтового оборудования и составлении актов;
- смазка, чистка, наладка и регулировка деталей, узлов и агрегатов лифтового оборудования;
- периодическое техническое освидетельствование лифтов, проведение испытаний сопротивления изоляции и защитного заземления на лифтах;

- проведение измерений полного сопротивления петли «фаза-нуль» на лифтах;
- страхование ответственности при эксплуатации лифтового оборудования;
- аварийно-диспетчерское обслуживание.

Осуществляется специализированной организацией, имеющей допуски на работу с имеющимся типом оборудования.

### **Системы диспетчеризации (сигналы из лифтовых кабин, электронный контроль инженерных систем, громкая связь, система оповещения ГО и ЧС).**

Осуществляется специализированной организацией. Все диспетчера обязаны иметь допуски на имеющемся оборудовании.

#### **6. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учёта (при наличии)**

##### **а) прибор учёта электрической энергии**

- работы по поверке и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета;
- ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации.

##### **б) прибор учёта тепловой энергии (горячей воды)**

Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию общедомового прибора учёта тепловой энергии (горячей воды) осуществляются специализированной организацией.

- контроль технического состояния работоспособности оборудования;
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков.

- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;

- подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учёта тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

##### **в) прибор учёта холодной воды**

- контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);
- проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;
- текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счётчиков.

- планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчётчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств; - ежемесячное снятие показаний с приборов учета и передача информации ресурсоснабжающей организации.

#### **7. Автоматизированная Противопожарная защита (АППЗ)**

Работы и мероприятия по эксплуатации и обслуживанию АППЗ осуществляются специализированной организацией.

#### **8. Электрическая энергия на технические цели и освещение мест общего пользования (МОП)** Рассчитывается на основании Постановления Правительства РФ №354,344.

#### **9. Услуги по управлению многоквартирным домом.**

- Исполнитель оказывает услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников в соответствии с целями, указанными в Договоре управления, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

- Все действия по управлению многоквартирными домами, связанные с использованием земельного участка, арендой и эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома осуществлять только после соответствующих решений общего собрания собственников.

- Вести и хранить техническую документацию (базы данных), а также документацию, полученную от организации-застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома в соответствии с результатами проводимых осмотров.

- Осуществлять прием собственников многоквартирного дома по вопросам обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома в соответствии с согласованным графиком. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников жилых и нежилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

- Представлять интересы собственников многоквартирного дома во всех государственных и общественных учреждениях и организациях - поставщиками коммунальных услуг по вопросам, относящимся к компетенции управляющей организации в соответствии с Договором управления.

- Организация работы с собственниками - должниками за жилищно-коммунальные услуги.

- Оказывать услуги по бухгалтерскому обслуживанию собственников и ведению лицевого счетов, печать и доставка квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг.

- Ежегодно отчитываться перед собственниками об исполнении Договора управления в соответствии с основными условиями данного Договора.

**12. Система вентиляции.**

Обслуживание системы вентиляции осуществляется специализированной организацией.

**13. Система ПЗУ (при наличии в составе общего имущества).**

Осуществляется специализированной организацией.

**14. Система видеонаблюдения (при наличии).**

Осуществляется специализированной организацией.

**Управляющая организация:**

Генеральный директор  
ООО «КС-Мурино»  
 /Калиниченко А.Е./

**Собственник:**

  
\_\_\_\_\_ /

