ДОГОВОР № 35/16
управления многоквартирным домом

г.п. Дубровка
Всеволожского района
Ленинградской области **«01» сентября 2016 года**

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-Коммунальное Хозяйство», в дальнейшем именуемое «Управляющая компания», в лице Генерального директора Гусевой Антонины Анатольевны, действующего на основании Устава, с другой стороны и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Дубровка, ул. Советская, д. 40/1 именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице Гражданина Российской Федерации Поликарпова Сергея Петровича, паспорт серии 4001 № 844262, выдан отделение милиции №40 Фрунзенский район, г. Санкт-Петербург 25.10.2001 года, действующего на основании решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Советская д. 40/1 (Протокол №1 Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Дубровка, ул. Советская д. 40/1, проведенного в форме заочного голосования от «28» июля 2016 года), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором «Управляющая компания» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. п. Дубровка, улица Советская, дом № 40/1 (далее по тексту Дом). Вопросы капитального ремонта Дома регулируются отдельным договором.
- от имени, по поручению и за счет «Собственников» заключить договоры на центральное отопление, на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с соответствующими ресурсоснабжающими организациями и предоставлять вышеперечисленные коммунальные услуги «Собственникам», а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. В состав общего имущества собственников помещений данного Дома входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом Доме в том числе: межквартирные лестничные площадки; лестницы, вентиляционные и иные шахты; коридоры; технические этажи; чердаки; подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы); крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, обслуживающие более одного помещения; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения.

Управляющая компания не обслуживает и не отвечает за общее имущество, занятое собственниками и нанимателями помещений под кладовки и другие личные цели.

К общему имуществу относится земельный участок, на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке в границах, определенных кадастровым паспортом Дома.

1.3. Конкретный состав и объем работ по содержанию и ремонту, а также их периодичность устанавливаются в пределах денежных средств, поступающих от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений.

2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности «Управляющей компании»:

2.1.1. Предоставить «Собственникам» помещений, и нанимателям муниципальных жилых помещений, услуги и выполнить работы по содержанию и ремонту общего имущества Дома, по перечню, согласно Приложению № 1, в соответствии с решениями общего собрания собственников, пропорционально денежным средствам, поступившим от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений.

2.1.2. За счет дополнительной оплаты в соответствии с ценами и тарифами, утвержденными «Управляющей организацией», обеспечить выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемых «Собственниками» помещений, сверх перечня Приложения № 1, а также обеспечить за дополнительную плату по заявкам собственников и нанимателей обслуживание жилых помещений.

2.1.3. От имени, по поручению и за счет «Собственников» заключить договоры на отопление, на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, предоставлять вышеперечисленные коммунальные услуги Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, иным законным пользователям помещений, а также контролировать количество и качество приобретаемых у ресурсоснабжающих организаций коммунальных ресурсов, а именно: холодной и горячей воды, тепловой энергии.

2.1.4. Вести соответствующую техническую и иную документацию в отношении Дома и придомовой территории.

2.1.5. Рассматривать обращения и заявления «Собственников» по вопросам оказания жилищно-коммунальных услуг.

2.1.6. Обеспечить первичное паспортное обслуживание «Собственников» Дома.

2.1.7. Обеспечить прием платежей за предоставляемые жилищные и коммунальные услуги через кассу «Управляющей организации»

2.1.8. Подготавливать необходимые документы для производства расчетов, начислений и перерасчетов платежей за коммунальные услуги.

2.1.9. При наличии коллективных приборов учета энергоресурсов заключить договор с соответствующей организацией на энергосервисное обслуживание.

2.1.10. Уведомлять собственников помещений МКД о нормативных сроках эксплуатации элементов общего имущества дома для принятия решения собственниками о проведении капитального ремонта по восстановлению работоспособности систем, конструкций и оборудования.

2.1.11. Выполнять выборочный текущий ремонт общего имущества в период подготовки Дома к зиме с апреля по октябрь, в объемах и очередности, обеспечивающей в первую очередь безопасность проживания (ремонт внутридомовых инженерных систем, ремонт крыши, козырьков над подъездами), во вторую очередь комфортность проживания (косметический ремонт подъездов, установка энергосберегающего оборудования, ремонт отмостки, ремонт рам на лестничных клетках, ремонт входных дверей в подъезды).

2.1.12. Раскрывать информацию о деятельности управляющей компании в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 « Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Ежегодно до 30 марта года, следующего за отчетным годом, размещать на сайте ООО «ЖКХ» отчет перед собственниками в форме сметы доходов и расходов по Дому.

2.1.13. Уведомить собственников и нанимателей жилых помещений о максимально допустимой мощности потребления электроэнергии бытовыми электроприборами. (Приложение № 2 к настоящему договору).

2.1.14. Предоставить список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и «Роспотребнадзора» с указанием служебных телефонов. (Приложение № 3 к настоящему договору).

2.1.15. Уведомить о предельных сроках устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома. (Приложение № 4 к настоящему договору).

2.1.16. Управляющая компания не несет ответственности за состояние общего имущества собственников помещений Дома в части не принятых на себя обязательств, которые не указаны в приложении № 1 к настоящему договору и не предусмотрены п.п. 2.1.1 -2.1.15.

2.2. Права «Управляющей компании»:

2.2.1. Самостоятельно принимать решения о заключении договоров со специализированными организациями и предприятиями на обеспечение работ, связанных с ремонтом, техническим содержанием и обслуживанием Дома.

2.2.2. Переносить сроки проведения текущего ремонта Дома на следующий год при недостаточности средств, так как «Собственники» и наниматели производят оплату текущего ремонта по 1\12 в течение отчетного года.

2.2.3. Прекращать предоставление услуг и выполнение работ, или уменьшать периодичность и перечень услуг и работ, указанных в Приложении № 1 Договора в случае просрочки оплаты свыше трех месяцев, от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений за содержание и ремонт жилья и за предоставляемые коммунальные услуги, указанные в данном Договоре

2.2.4. Распоряжаться общим имуществом Дома по своему усмотрению, если такое использование не нарушает права и законные интересы «Собственников». Средства от использования общего имущества направляются на содержание и управление Дома в пределах принятых обязательств по настоящему договору.

2.2.5. С должной степенью разумности и осмотрительности определять условия договоров, заключаемых в интересах и от имени собственников помещений с ресурсоснабжающими организациями, добросовестно и в разумные сроки исполнить поручение Собственников, содержащееся в п. 2.1.3 настоящего Договора.

2.2.6. Требовать от «Собственников» и нанимателей жилых помещений полного возмещения убытков, возникших по их вине и (или) вине членов их семьи.

2.2.7. Приостанавливать или ограничить в установленном порядке пользование внутридомовыми сетями горячего водоснабжения и водоотведения при наличии задолженности «Собственников» и нанимателей за содержание и ремонт жилья и задолженности за другие обязательные платежи до полного погашения при отсутствии соглашения о погашении задолженности и его исполнения.

2.3. Обязанности «Собственников» и нанимателей помещений:

2.3.1. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество и устанавливать плату за содержание и ремонт в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.3.2. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома. Соблюдать Правила пожарной безопасности. Соблюдать Правила благоустройства населенного пункта, утвержденные МО «Дубровское городское поселение»

2.3.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

2.3.4. Своевременно не позже 20 числа месяца, следующего за отчетным вносить плату за содержание, ремонт жилья, коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме, и другие платежи, установленные

дополнительным соглашением, на расчетный счет Управляющей компании, на основании выставленных счетов - квитанций.

2.3.5. В соответствии с п.7 ст. 156, 45-48 ЖК РФ ежегодно, не позднее 1 октября предоставлять в Управляющую компанию протокол общего собрания собственников по вопросу определения перечня работ и услуг, и размера платы для содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома на очередной год с учетом предложений Управляющей компании.

2.3.8. Нести другие обязанности, установленные законодательством РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме…», Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ; Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170; Федеральным законом от 23.11.2009 № 261- ФЗ « Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

2.3.9. Не допускать установку на крыше, парапетах, фасаде, вентиляционных шахтах Дома личных телеантенн и других телекоммуникационных устройств.

2.3.10. При оборудовании Дома коллективными приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими квартирными приборами учета энергоресурсов размер платы за коммунальные услуги, производить в соответствии с формулами Приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

2.3.11. В заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое помещение, не реже, чем 1 раз в полгода, представителям управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций для обследования и проверки технического и санитарного состояния внутриквартирного общего имущества собственников и внутриквартирных приборов учёта энергоресурсов. Для ликвидации аварии обеспечить доступ в жилое помещение в любое время.

2.3.12. В соответствии с п.1 ст. 161 ЖК РФ обязаны избрать Совет многоквартирного дома и Председателя совета.

2.3.13. В соответствии с п.5.1 ч.2 ст.6 Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. предоставлять информацию о своих персональных данных, необходимых для обработки в целях осуществления расчетов за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг

2.4. Права «Собственников» и нанимателей помещений.

2.4.1. Требовать качественного предоставления жилищных и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.4.2. Вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту Дома.

2.4.3. Пересматривать в случае необходимости размер платы за содержание и ремонт жилья.

3. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии со ст.156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и Приложения № 1 настоящего Договора.

3.2. Цена Договора определяется исходя из стоимости жилищных и коммунальных услуг, установленной на момент заключения Договора решением совета депутатов

муниципального образования «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Цена Договора может быть изменена по решению «Собственников», «Управляющей компании» в случае изменения регионального стандарта стоимости жилищных и коммунальных услуг, внесения изменений в законодательные акты Российской Федерации, Ленинградской области, МО «Дубровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, на коэффициент инфляции по данным Росстата на следующий за отчетным год, в связи с изменением бюджетных ассигнований на предоставление льгот и субсидий гражданам и другим основаниям, не зависящим от воли «Собственников» и «Управляющей компании», а также по соглашению между «Собственниками» и «Управляющей компанией» ежегодно на 01 января с учетом индекса роста цен.

3.3. Оплата услуг за содержание и ремонт жилья, предоставленные коммунальные услуги, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые «Управляющей компанией», производится «Собственниками», нанимателями и арендаторами на основании счетов-квитанций в кассу Управляющей компании, или через банковские учреждении, при этом услуги банка оплачиваются ими за свой счет.

3.4. Собственники, наниматели и арендаторы жилых помещений вносят плату за предоставленные коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) напрямую ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками, нанимателями и арендаторами своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед «Управляющей компанией» (п.7.1. ст. 155 ЖК РФ).

3.5. Услуги по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги и сбору денежных средств от населения, а так же направлению гражданам счетов-извещений (счетов-квитанций), сбору и обработке платежей населения за жилищно-коммунальные услуги и своевременному расщеплению и перечислению собранных денежных средств ресурсоснабжающим организациям и «Управляющей компании» (ООО «ЖКХ»), оказывает муниципальное предприятие «Центр коммунальных платежей и социальных субсидий Всеволожского района Ленинградской области» (АО «ЕИРЦ») в рамках действующего законодательства.

3.6. В соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение обязаны уплатить кредитору (ООО «ЖКХ») пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.7. Ежегодно размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается и пересматривается общим собранием собственников жилья, или уполномоченным лицом в соответствии со ст. 156, 158 ЖК РФ. Льготные категории «Собственников» своевременно предоставляют необходимые документы в соответствующие учреждения для начисления льгот и субсидий.

4.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. «Управляющая компания» и «Собственники» обязаны возместить друг другу все убытки, возникшие вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

4.2. «Управляющая компания» не отвечает за сохранность, техническое состояние, пожарную безопасность мест общего пользования дома, занятых «Собственниками» под кладовки и другие личные цели.

4.3. «Управляющая компания» и «Собственники» освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае

наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. «Управляющая компания» и «Собственники» обязаны немедленно известить друг друга о наступлении указанных
обстоятельств.

5.ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ.

5.1. «Управляющая компания» ежегодно не позднее 2-го квартала текущего года предоставляет «Собственникам» отчет за предыдущий год о выполнении обязательств настоящего Договора в форме сметы о доходах и расходах, о выполненных по договору управления работах и оказанных услугах. Отчет размещается на сайте ООО «ЖКХ».

5.2. По желанию собственников отчет может быть предоставлен на общем собрании собственников. Инициатором собрания выступают «Собственники» помещений МКД.

6.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Договор вступает в силу с «01»сентября 2016 года и действует до «01» сентября 2021 года.

6.2. При отсутствии заявления «Управляющей компании» и «Собственников» о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Основанием прекращения действия Договора является уведомление «Управляющей компании» «Собственниками» за 3 (три) месяца до даты расторжения Договора.

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению между «Управляющей компании» и «Собственниками» с их предварительным уведомлением друг друга не менее чем за 3 (Три) месяца.

7.3. Договор подлежит прекращению по требованию «Собственников» в случае образования товарищества собственников жилья, или выбора непосредственного способа управления, при этом «Управляющая компания» уведомляется «Собственниками» за 3 (Три) месяца до срока расторжения Договора.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, действующих норм и правил, оказывающих существенное влияние на надлежащее исполнение обязательств по Договору, по инициативе Управляющей компании, либо «Собственников» в условия Договора вносятся дополнения или изменения, в свете требований действующего законодательства Российской Федерации.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все споры по настоящему Договору разрешаются соглашением между «Управляющей организацией» и «Собственниками»

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу; подписан сторонами, «Управляющей компанией» и Уполномоченным лицом от «Собственников». 1 экземпляр Договора управления хранится в Управляющей компании по адресу: г.п. Дубровка, улица Ленинградская, д. 3. Копия договора размещается на сайте ООО «ЖКХ».

9.2. Инициатором проведения общих собраний собственников, выступает «Собственник» помещений МКД. Очередные и внеочередные Общие собрания «Собственников» помещений могут проводиться как, в очной, так и в заочной форме.

«Собственники» направляют Управляющей компании уведомление и повестку дня собрания не менее чем за 10 дней до проведения собрания.

9.3. Отношения между «Управляющей компанией» и «Собственниками», не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор об оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений МКД подписывает председатель Совета Дома, или один из собственников на основании доверенности, выданной ему собственниками жилых помещений, либо подписывается каждым собственником.

9.5. Наниматель жилого помещения несет ответственность, предусмотренную Договором социального найма и ст.ст. 61-91 Жилищного Кодекса РФ.

9.6. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех «Собственников» и нанимателей жилых помещений МКД.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

1. Приложение № 1 «Перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома».
2. Приложение № 2 «Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии бытовыми электроприборами».
3. Приложение № 3 «Список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и «Роспотребнадзора» с указанием служебных телефонов».
4. Приложение № 4 «Предельные сроки устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома».
5. Приложение № 5 «Акт о техническом состоянии общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома по адресу: г. п. Дубровка, улица Советская, дом № 40/1».
6. Приложение № 6 «Тарифы на жилищно-коммунальные услуги, действующие на дату открытия лицевого счета многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.п. Дубровка, улица Советская, дом № 40/1»
7. Приложение № 7 «График текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.п. Дубровка, улица Советская, дом № 40/1».

11. ПОДПИСИ, АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Управляющая организация:
ООО «ЖКХ»

Юридический адрес: 188684, Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. Дубровка, ул. Советская 39/1, ИНН 4703142550, КПП 470301001, р/с 40702810855410001901 к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК» ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»г. Санкт-Петербург

Генеральный директор
ООО «ЖКХ»

_____ /Гусева А.А.

От Собственников:

Гражданин РФ
Поликарпов Сергей Петрович
Паспорт серии 4001 № 844262
Выдан №40 ОМ, Фрунзенский район,
г. Санкт-Петербург, 25.10.2001,
Адрес: 188684, Ленинградская область,
Всеволожский район, г.п. Дубровка,
ул. Советская, д. 40/1, кв. 16

_____ /Поликарпов С. П.

Приложение № 1
к Договору управления № 35/16
от «01»сентября 2016 года.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по адресу: г.п. Дубровка, улица Советская, дом № 40/1.

1.Устранение незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения, в том числе:

а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования;

б) смена и ремонт общедомовых штепсельных розеток и выключателей;

в) мелкий ремонт системы электроснабжения.

г) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, относящихся к общедомовому имуществу.

2.Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем центрального отопления и горячего водоснабжения:

а) регулировка трехходовых кранов;

б) набивка сальников;

в) мелкий ремонт теплоизоляции;

г) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

д) разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;

е) очистка от накипи запорной арматуры и др.

3.Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и водоотведения (канализации):

а) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

б) смена прокладок в водопроводных кранах;

в) уплотнение сгонов;

г) устранение засоров;

д) прочистка канализационного лежака;

е) проверка исправности канализационных вытяжек и др.

4. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции

5. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли

6. Проведение работ по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, проведение работ по дератизации.

Примечания:

1. К внутридомовым системам электроснабжения относятся вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, этажные щитки и шкафы, освещение мест общего пользования многоквартирного дома, кроме внутриквартирных устройств и приборов.

2. Услуги по содержанию общего имущества не включают: ремонт дверей в квартиры, дверей, окон и полов, расположенных внутри жилого помещения или нежилого помещения, находящегося в собственности или пользовании отдельных лиц, почтовых ящиков, содержание балконов и лоджий, находящихся в собственности или в найме граждан, замену и ремонт обогревающих приборов внутри жилого помещения, содержание личных кладовок, на лестничных клетках, на чердаках и в технических подпольях, утепление оконных проемов, замена разбитых стекол окон, не относящихся к общему имуществу Дома.

Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в осенне- зимний период за счет средств по статье содержание жилья:

а) укрепление и ремонт парапетных ограждений;

б) проверка исправности и мелкий ремонт слуховых окон;

в) прочистка каналов систем вентиляции, дымоходов;

г) замена разбитых стекол окон на лестничных клетках и ремонт дверей общего пользования

д) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

е) установка или регулировка пружин на входных дверях.

Услуги, оказываемые по санитарному содержанию придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки спустя 2 (два) часа после окончания снегопада;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Частичное восстановление поврежденных участков фундаментов (до 2-х кв.м.), вентиляционных продухов, отмосток.
2. Герметизация стыков со стороны лестничных площадок.
3. Частичное усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, устранение неисправностей асбестоцементных, металлических и мягких кровель.
4. Восстановление аварийных участков внутридомовой ливневой канализации.
5. Смена и восстановление отдельных элементов дверных и оконных заполнений лестничных клеток.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец, козырьков над подъездами.
7. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и в других местах общего пользования.
8. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит).
9. Восстановление и смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, вентиляционных шахт и камер.

Примечание: в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома могут вноситься изменения и дополнения с учетом денежных средств, поступивших в отчетный период от собственников жилья. К текущему ремонту относятся работы по частичному устранению дефектов и неисправностей в пределах денежных средств по статье ремонт жилья. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по устранению выявленных неисправностей управляющая компания выполняет работы в пределах имеющихся средств.

СОГЛАСОВАНО
«Управляющая компания»
ООО «ЖКХ»
Генеральный директор

_____/Гусева А.А.

СОГЛАСОВАНО
Председатель Совета Дома

_____/Поликарпов С. П.

Приложение № 2
к Договору управления № 35/16
от «01»сентября 2016 года.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин до 4 кВт в каждой квартире
(Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации N170 от 27.09.2003г.)

Потребление электроэнергии бытовыми электроприборами (кВт)

1.Электролампы (за час)
Лампы ЛБ 0,015-0,03
Светильники настенные ЛББ 0,009
Электролампы галогенные 0,05
Электролампы ЛН 0,04-0,1

2.Телевизоры (за час)
Черно-белый 0,01
Цветной 0,03-0,25

3.Холодильники (за месяц)
21,0-80,6

4.Стиральные машины (за час)
Урал,Сибирь- 0,5
Машины автоматы -2.3

5.Прочие бытовые электроприборы (за час)
электрозвонок 0,002
часы электронные наст. 0,006
электрогрелка 0,017-0,068
электробритва 0,01-0,02
электролобзик 0,03
тепловентилятор 0,03
швейная машина 0,04-0,05
электромясорубка 0,1
электрокафемолка 0,13
воздухоочиститель 0,25
соковыжималка 0,3
кухонный комбайн 0,4
электроплитка 0,4-1,2
радиатор масляный 0,5
электроутюг 1,0-1,2
электропечь 0,6
электрочайник 2,0
электрогриль 2,2
электросамовар 1,0
электросковорода 1,15
электрошашлычница 1,2
электронасос 0,34

СОГЛАСОВАНО
«Управляющая компания»
ООО «ЖКХ»
Генеральный директор
_____/Гусева А.А.

СОГЛАСОВАНО
Председатель Совета Дома
_____/ Поликарпов С. П.

Приложение № 3
к Договору управления № 35/16
от «01»сентября 2016 года.

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«Жилищно-Коммунальное Хозяйство»

С П И С О К
ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ

№ п/п	Должность	Фамилия, имя, отчество	Номер телефона
1	Генеральный директор	Гусева Антонина Анатольевна	76-653
2	Начальник жилищно-эксплуатационного участка	Борисов Сергей Александрович	76-653
3	Главный бухгалтер	Лебедева Любовь Александровна	76-457
4	Паспортист	Староверова Ирина Альбертовна	76-637
5	Бухгалтер по приему коммунальных платежей	Филатова Людмила Александровна	76-457
6	Инспектор по кадрам	Хамцова Людмила Александровна	76-653

Дежурный диспетчер АДС – телефон 76-640 (круглосуточно)

Вышестоящие организации:
1.Жилищно-технический отдел Администрации
МО «Всеволожский муниципальный район» - тел. **24-763.**
2.Администрация МО «Дубровское городское поселение» - тел. **76-241.**
3.Правительство Ленинградской области
Комитет по энергетическому комплексу и ЖКХ – тел. **8-812-271-56-27.**
4.«Роспотребнадзор» г.Всеволожск – тел. **45-679**
5.Государственная жилищная инспекция Ленинградской области – **8 (812)-279-02-35;**
8 (812)-579-02-35.

СОГЛАСОВАНО
«Управляющая компания»
ООО «ЖКХ»
Генеральный директор

_____/Гусева А.А.

СОГЛАСОВАНО
Председатель Совета Дома

_____/ Поликарпов С. П.

Приложение № 4
к Договору управления № 35/16
от «01» сентября 2016 года.

Предельные сроки устранения возникающих неисправностей.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования	в зимнее время 1 сутки в летнее время 3 суток
Дверные заполнения (входные двери подъездов)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности (ограждение опасной зоны)
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Рабочая смена
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени,

электрооборудования	обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Примечание. **Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов**	

СОГЛАСОВАНО
«Управляющая компания»
ООО «ЖКХ»
Генеральный директор

_____/Гусева А.А.

СОГЛАСОВАНО
Председатель Совета Дома

_____/ Поликарпов С. П.

Приложение № 5
к Договору управления № 35/16
от «01»сентября 2016 года.

АКТ
О техническом состоянии общего имущества собственников помещений Многоквартирного дома по адресу: г. п. Дубровка, Улица Советская, дом № 40/1.

Общие сведения о МКД

1. Год постройки: 2012
2. Общая полезная площадь жилых помещений (квартир): 1655,0 кв.м.
3. Количество квартир: 28
4. Площадь нежилых помещений: 10,70 кв.м.
5. Кадастровый номер земельного участка:
6. Уборочная площадь придомовой территории:
7. Уборочная площадь лестничных клеток:
8. Площадь крыши: 1019,26 кв.м.
9. Коллективный прибор учета тепла: в наличии
10. Коллективный прибор учета ХВС:
11. Коллективный прибор учета ГВС: в наличии
12. Коллективный прибор учета электроэнергии: в наличии
13. Коллективный прибор учета газа: в наличии

Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет	Техническое состояние элементов	
			Удовлетворительное	Неудовлетворительное
1	Фундамент	50		
2	Наружная отделка окраска по штукатурке (по панелям)	6		
3	Кровля: покрытие из рулонных материалов	10		
4	Система водоотвода: Внутренние водостоки из труб - из полимерных материалов	10		
5	Окна: стеклопакеты	30		
6	Дверные полотна входные	10		
7	Окраска лестничных клеток: эмульсионными (полуводные)	4		
8	Герметизация панелей наружных стен мастиками:			

9	Лоджии: По стальным консольным балкам с заполнением сборными плитами.	60		
10	Ограждение лоджий: - индивидуальные алюминиевые блоки	25		
11	Внутридомовые трубопроводы холодной воды: - из полимерных материалов	15		
12	Внутридомовые трубопроводы канализации: - из полимерных материалов	60		
13	Внутридомовые трубопроводы горячего водоснабжения из полимерных материалов при схеме теплоснабжения: - закрытой	10		
14	Внутридомовые трубы отопления из полимерных материалов. Радиаторы стальные при схеме: - закрытой Стояки при схеме: - закрытой	30 15		
15	Электрооборудование: - вводно-распределительные устройства - внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками. Внутриквартирные сети при проводке: - скрытой	20 20 40		
16	Вентиляционные шахты и короба из шлакобетонных плит.	60		

СОГЛАСОВАНО
«Управляющая компания»
ООО «ЖКХ»
Генеральный директор

_____ /Гусева А.А.

СОГЛАСОВАНО
Председатель Совета Дома

_____ / Поликарпов С. П.

Приложение № 6
к Договору управления № 35/16
от «01»сентября 2016 года.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг на дату открытия финансового лицевого счета многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. п. Дубровка, улица Советская, дом № 40/1.

Жилищные услуги:

№ п/п	Наименование услуг	Ед. измерения	Стоимость на 01.09.2016 года
1.	**Содержание жилья**	за 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	**21,77**
		за 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире	**33,11**
	В том числе:		
1.1	Содержание общего имущества жилого дома и техническое обслуживание общих коммуникаций	за 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	**9,50**
		за 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире	**14,71**
1.2	Содержание придомовой территории	за 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	**4,79**
		за 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире	**7,20**
1.3	Услуги по управлению многоквартирным домом	за 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	**3,03**
		за 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире	**4,55**
1.4	Вывоз бытовых отходов	за 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	**4,53**
		за 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире	**6,81**
2.	**Ремонт жилья**	за 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	**4,45**
		за 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире	**6,65**

3.	**ВДГО**	за 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	**0,72**
		за 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире	**0,72**
4.	**Электроэнергия ОДН**	за 1 кв.м. общей площади в отдельной квартире	**0,59**
		за 1 кв.м. жилой площади в коммунальной квартире	**0,59**

Коммунальные услуги:

№ п/п	Наименование услуг	Ед. измерения	Стоимость на 01.09.2016 года
1	Холодное водоснабжение	м.куб	**39,14**
2	Горячее водоснабжение	м.куб	**92,99**
3	Водоотведение	м.куб	**55,38**
4	Центральное отопление	Гкал	**1583,23**
5	ХВС ОДН	м.куб/м.кв	**39,14**
6	ГВС ОДН	м.куб/м.кв	**92,99**

Управляющая компания:

ООО «ЖКХ»
Генеральный директор

_____ / Гусева А.А.

От имени Собственников

_____ / Поликарпов С. П.

Приложение № 7
к Договору управления № 35/16
от «01»сентября 2016 года.

График
текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.п. Дубровка, улица Советская, дом № 40/1.

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения
1	Ремонт кровли	Апрель-август
2	Ремонт ВДИС отопления, водоснабжения, водоотведения	Май-август
3	Ремонт ВДИС электроснабжения	Май-сентябрь
4	Ремонт лоджий	Май-сентябрь
5	Ремонт вентшахт	Май-сентябрь
6	Ремонт межпанельных швов	Май-август
7	Ремонт козырьков	Май-сентябрь
8	Ремонт отмосток	Май-август
9	Ремонт подъездов	Март-август
10	Ремонт оконных рам	Май-август
11	Ремонт входных дверей	Июнь-сентябрь
12	Остекление	Сентябрь-октябрь
13	Утепление трубопроводов в подвалах и на чердаках	Июль-август
14	Установка и регулировка дверных пружин и доводчиков на входных дверях	Сентябрь-октябрь
15	Прочистка систем вентиляции дымоходов, вентканалов	Апрель-август

СОГЛАСОВАНО
«Управляющая компания»
ООО «ЖКХ»
Генеральный директор

_____/Гусева А.А.

СОГЛАСОВАНО
Председатель Совета Дома

_____/ Поликарпов С. П.