[ДОГОВОР](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005DAC309AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43F76B1277CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) N \_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом

|  |  |
| --- | --- |
| г.Кировск | "\_\_\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 год |

**Общество с ограниченной ответственностью «УК ЖИЛКОМ КИРОВСКИЙ»** в лице генерального директора **Попова Александра Александровича**, действующего на основании Устава и приказа № 02 от 17.01.2023, а также лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами N 581 от 10.04.2020, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны и

**Собственники жилых и нежилых помещений** в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Магистральная, д. 48б** (далее - Многоквартирный дом), на основании Постановления Правительства Ленинградской области от 29.12.2005 № 345, именуем\_\_ в дальнейшем "Собственник", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь [ст. 162](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005DAC309AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43F76B1277CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) Жилищного кодекса Российской Федерации, [Постановлением](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C70559A0339AE14CBAC7B3D93CF0B51666CBD00E46E06317629855F9w1X3O) Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "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", [Приказом](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A566CA0155A03B9AE14CBAC7B3D93CF0B51666CBD00E46E06317629855F9w1X3O) Минстроя России от 08.09.2015 N 644/пр "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании *Протокола от 26.07.2023 N 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом*.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](#Par8) настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются [Конституцией](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A565CB0159AE65CDE31DEFC9B6D16CAAA5122F9FD81143F87D137C98w5X6O) Российской Федерации, Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C00E58A2329AE14CBAC7B3D93CF0B51666CBD00E46E06317629855F9w1X3O) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005DAC309AE14CBAC7B3D93CF0B51666CBD00E46E06317629855F9w1X3O) Российской Федерации, [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C70559A0339AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FE611077CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C70559A0339AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FF611777CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам (или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами - обеспечить готовность инженерных систем), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

2.3.1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома ЛО, Кировский район, г. Кировск, ул. Магистральная, д.48б

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)

47:16:0101002:73

3. Серия, тип постройки индивидуальный проект

4. Год постройки 1970

5. Степень износа по данным государственного технического учета 21,84%

6. Степень фактического износа

7. Год последнего капитального ремонта план 2025

8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет

9. Количество этажей 5

10. Наличие подвала имеется

11. Наличие цокольного этажа нет

12. Наличие мансарды нет

13. Наличие мезонина нет

14. Количество квартир 161

15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества

нет

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет

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

нет

18. Строительный объем 16859 куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками \_\_\_3840,40\_\_ кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 2684,60 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 754,70 кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 615,7 кв. м

20. Количество лестниц 2 шт.

21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 14797 кв.м

2.3.2. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | ленточный | удовлетворительное |
| 2. Наружные и внутренние капитальные стены | кирпичные | удовлетворительное |
| 3. Перегородки | кирпичные | удовлетворительное |
| 4. Перекрытия | Из сборных монолитных плит | удовлетворительное |
| чердачные |
| междуэтажные | Из сборных монолитных плит | удовлетворительное |
| подвальные | Из сборных монолитных плит | удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 5. Крыша | Скатная,, метллопрофиль | удовлетворительное |
| 6. Полы | Цементно-песчаные, бетонные, мозаичные, деревянные | удовлетворительное |
| 7. Проемы | Деревянные, ПВХ | удовлетворительное |
| окна |
| двери | Деревянные, железные | удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 8. Отделка | Окраска водяными растворами | удовлетворительное |
| внутренняя |
| наружная | Кирпич | удовлетворительное |
| (другое) |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наимено­вание конструк­тивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование | да | удовлетворительное |
| ванны напольные/общие душевые |
| электроплиты | да |  |
| телефонные сети и оборудование | да | удовлетворительное |
| сети проводного радиовещания | да | удовлетворительное |
| сигнализация | нет |  |
| мусоропровод | нет |  |
| лифт | нет |  |
| вентиляция | да | удовлетворительное |
| (другое) |  |  |
| 10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг | да | удовлетворительное |
| электроснабжение |
| холодное водоснабжение | да | удовлетворительное |
| горячее водоснабжение | да | удовлетворительное |
| водоотведение | да | удовлетворительное |
| газоснабжение | нет |  |
| отопление (от внешних котельных) | да | удовлетворительное |
| отопление (от домовой котельной) печи | нет |  |
| калориферы | нет |  |
| АГВ | нет |  |
| (другое) |  |  |
| 11. Крыльца | 3 | удовлетворительное |

2.4. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#Par14) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества и Перечнем работ по ремонту общего имущества (Приложение №1). В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005FA3369AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FE601077CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, надлежащего качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение N 1) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

За исключением принятия решения собственниками о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном Жилищным Кодексом Российской Федерации, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. На основании отдельных договоров способствовать предоставлению следующих услуг:

- Интернета;

- радиовещания;

- телевидения;

- видеонаблюдения;

- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;

- другие дополнительные услуги.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в [пп. 3.1.3](#Par45), [3.1.4](#Par54) настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором, за исключением случаев, предусмотренных жилищным законодательством.

Заключать энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа)) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

3.1.8. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги.

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех нанимателей и арендаторов помещений Собственника.

3.1.9. Требовать от Собственника в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленной настоящим Договором, доплаты Собственником оставшейся части.

3.1.10. Требовать внесения платы от Собственника в случае непоступления платы от нанимателя и/или арендатора ([пп. 3.1.8](#Par65) настоящего Договора) в установленные законодательством и настоящим Договором сроки с учетом применения [п. п. 4.6](#Par186), [4.7](#Par187) настоящего Договора.

3.1.11. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника-гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством.

3.1.12. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.14. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.16. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.17. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.18. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.19. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно, при наличии указанной информации.

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.21. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с [п. 4.17](#Par198) настоящего Договора.

3.1.22. В течение действия указанных в Перечне работ по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение N 1) гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме (в случае применения цен за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемых органами государственной власти), коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за помещение, установленной в соответствии с [разд. 4](#Par170) настоящего Договора, но не позже даты выставления платежных документов.

3.1.24. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.25. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иных предусмотренных действующим законодательством документов.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.27. Не менее чем за 5 (пять) дней до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением аварийных ситуаций.

3.1.28. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.29. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на один год - не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его действия. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников (нанимателей, арендаторов) и принятые меры по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.30. В течение срока действия настоящего Договора по решению Собственников размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации квартальные отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.31. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.32. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.33. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.34. Заключить за отдельную от настоящего Договора плату договор страхования объектов общего имущества Собственника со страховой организацией в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.35. Принять участие в программе льготного страхования жилых помещений Собственника, заключив со страховой организацией соответствующий агентский договор, позволяющий Собственнику жилого помещения вносить страховые платежи за свое помещение по платежному документу, предоставляемому Управляющей организацией, в случае принятия такого решения общим собранием Собственников помещений.

3.1.36. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая ([пп. 3.1.34](#Par100), [3.1.35](#Par101) настоящего Договора). За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.37. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации Многоквартирного дома и управления им, в течение трех рабочих дней со дня прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо, в случае непосредственного управления Многоквартирным домом Собственниками помещений в доме, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.38. Произвести или организовать проведение сверки расчетов по платежам, внесенным Собственником в счет обязательств по настоящему Договору; составить Акт сверки произведенных Собственником начислений и осуществленных им оплат и по Акту приема-передачи передать названный Акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по Актам сверки производятся в соответствии с отдельным соглашением между Управляющей организацией и вновь выбранной управляющей организацией либо созданным ТСЖ.

3.1.39. Предоставить Собственнику гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору в виде копий соответствующих документов.

В качестве гарантии обеспечения выступает (далее ненужное зачеркнуть):

- страхование гражданской ответственности;

- безотзывная банковская гарантия;

- залог депозита;

- поручительство.

В случае неисполнения, просрочки исполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, а также в случае неисполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям устранение указанных обстоятельств либо компенсация их последствий производятся за счет обеспечения. При использовании всего или части обеспечения оно подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

3.1.40. Заключить договор страхования гражданской ответственности Управляющей организации за причинение вреда жилым и нежилым помещениям и общему имуществу в Многоквартирном доме в случае выполнения собственными силами работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений, иных работ и услуг и предоставить по требованию Собственника копию договора (полиса), при наличии решения Собственников и за счёт денежных средств, определенных Собственниками.

3.1.41. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями ([ст. 4](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005DAC309AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FE611977CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) Жилищного кодекса Российской Федерации).

3.1.42. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.43. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.44. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору ([разд. 6](#Par213) настоящего Договора).

3.1.45. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.46. Довести до сведения Собственника информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.2. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязана:

3.2.1. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний Собственниками и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме Управляющей организации) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в Многоквартирном доме.

3.2.2. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.3. Принимать от Собственников и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.4. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в Многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг Собственникам и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в Многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация вправе:

3.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям (за исключением [пп. 3.1.39](#Par105) настоящего Договора).

3.3.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.3.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями [п. 4.4](#Par183) настоящего Договора.

3.3.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.3.5. Готовить в соответствии с условиями [п. п. 4.1](#Par173) - [4.2](#Par177) настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год (выбрать нужное):

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных Приложениями N 1и N 2 к настоящему Договору.

3.3.6. Заключить договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственника, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.3.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.3.8. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3.9. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.4.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.4.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 10 до 22);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.4.4. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);

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

3.4.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.4.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.7. Соблюдать [Правила](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44F59622C690A56EC3025AAE65CDE31DEFC9B6D16CAAA5122F9FD81143F87D137C98w5X6O) пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (Приложение N 2).

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.5.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.5.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с [п. 4.13](#Par193) настоящего Договора.

3.5.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005FA3369AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FE601077CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354.

3.5.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.5.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с [пп. 3.1.29](#Par91) настоящего Договора, а также предложений по [пп. 3.1.16](#Par78) и [3.1.42](#Par115) настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с [пп. 3.1.45](#Par118) настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.5.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем или в аренду.

3.5.8. В случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ

И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно [ст. ст. 249](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C00E58A2329AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F42FD631877CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO), [289](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C00E58A2329AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F42FA651977CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005DAC309AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FC641577CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO), [39](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005DAC309AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FC6B1577CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м в месяц, устанавливаемым органами государственной власти на очередной календарный год (если на общем собрании Собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

4.2. В соответствии с *Протокола от 26.07.2023 N 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом* плата за содержание и ремонт общего имущества составляет 43,75 руб. за 1 кв.м.

4.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C70559A0339AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FE611077CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C70559A0339AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FF611777CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005FA3369AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FE601077CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям, в соответствии с [пп. 3.1.33](#Par95) настоящего Договора.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме вносится ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) вносится в установленные настоящим Договором сроки ([п. 4.6](#Par186) настоящего Договора) на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или по поручению Управляющей организации. В случае предоставления платежных документов позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

4.9. Сумма начисленных в соответствии с [п. 5.4](#Par209) настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.10. Собственник вносит плату (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с настоящим Договором на расчетный (лицевой, транзитный) счет Управляющей организации:

ООО «УК ЖИЛКОМ КИРОВСКИЙ»

ИНН 4706041278 / КПП 470601001

ОГРН 1194704027286

Расчетный счет: 40702810155000057201

Кор. / счет 30101810500000000653

В Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк» г. Санкт-Петербурга

БИК 044030653

ОКПО 42356656

4.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях N 1 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C70559A0339AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FE611077CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C70559A0339AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FF611777CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) изменения размера платы за содержание 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 (шести) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном [Правилами](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44E99625C690A563C7005FA3369AE14CBAC7B3D93CF0B5046693DC0F43FE601077CE04BF45813783E8FE5ED5E5CE30w7XCO) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354, и Приложением N 1 к настоящему Договору.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

4.18. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей уплате за предоплаченный период.

4.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](#Par209) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией [п. 5.5](#Par210) настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями [п. п. 6.2](#Par226) - [6.5](#Par233) настоящего Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагирования Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разд. 5](#Par203) настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в Приложении N 1 к настоящему Договору (более 3 случаев, в отношении которых составлен Акт в соответствии с [п. 6.2](#Par226) настоящего Договора).

Стороны могут расторгнуть Договор, по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерациина момент расторжения.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](#Par262) настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

7.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

7.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.8. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений Многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под подпись либо путем помещения информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением либо путем помещения информации на доске объявлений.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 3 (три) года.

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

10.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 (три) месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания Собственников помещений, в течение 5 (пяти) дней с даты подписания договоров об управлении Многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на \_\_\_\_ страницах и содержит \_\_\_\_ Приложений.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

11.3.1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме (Приложение N1).

11.3.3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.7. Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.8. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника на \_\_\_ л. (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.9. Копия *Протокола от 26.07.2023 N 3 конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом*.

11.3.10. Реестр собственников помещений Многоквартирного дома (Приложение N \_\_\_\_\_).

11.3.11. [Правила](consultantplus://offline/ref=A4EB65370BF81848AF44F59622C690A56EC3025AAE65CDE31DEFC9B6D16CAAA5122F9FD81143F87D137C98w5X6O) пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (Приложение N 2).

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  ООО «УК ЖИЛКОМ КИРОВСКИЙ» | **Собственники жилых и нежилых помещений:** |
| Адрес: 187342, Ленинградская область, Кировский р-н, г. Кировск, ул. Ладожская, д. 24, офис 1  ИНН 4706041278 / КПП 470601001  ОГРН 1194704027286  Телефон 8 813 62 99 222  Расчетный счет: 40702810155000057201  Кор. / счет 30101810500000000653  В Северо-Западном Банке ПАО «Сбербанк» г. Санкт-Петербурга  БИК 044030653  ОКПО 42356656 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**А.А. Попов** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение N 2

к [Договору](consultantplus://offline/ref=8CC1E8790ABC17D19A6E3D6FEFB471345AD55B4F3D7C3A8BD31560C23805A0C0B2E028023BFD6AFBE74540s4aCM) управления многоквартирным домом

от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ**

обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений и лиц, принявших помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Магистральная, д. 48б

(в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. №290)

Общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 3840,40кв.м.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование работ и услуг** | **Периодичность выполнения работ и оказания услуг** | **Годовая плата\* (рублей)** | **Стоимость\* на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)** |
| **I. Работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме всего:**  **(п. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18+19) в том числе:** | В зависимости от вида работ  (см. ниже): | **554861,04** | **12,04** |
| **1. Работы, выполняемые в отношении фундаментов:** | 2 раза в год |
| проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; |
| проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: |
| признаков неравномерных осадок фундаментов; |
| коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; |
| при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; |
| проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. |
| **2. Работы, выполняемые в здании с подвалом:** | В зависимости от вида работ  (см. ниже): |
| проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | 2 раза в год |
| проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; | Не реже 1 раза в месяц |
| контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. | Постоянно |
| **3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:** | 2 раза в год |
| выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; |
| выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам монолитным железобетонным безбалочным; |
| выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; |
| в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение. | После выявления - незамедлительно |
| **4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:** | 2 раза в год |
| выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; |
| выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; |
| выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; |
| проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | После выявления - незамедлительно |
| **5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирного дома:** |  |
| проверка кровли на отсутствие протечек; | Не реже 2 раз в год, а также по обращениям о необходимости дополнительных осмотров |
| проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | Не реже 2 раз в год, если другое не предусмотрено договором. |
| выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; |
| проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; |
| проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; |
| контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; |
| осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; |
| проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; |
| проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; |
| проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; |
| при выявлении нарушений, приводящих к протечкам. | Устранение протечки в течение 1 сут. |
| В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно |
| **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:** | Не реже 2 раз в год      Незамедлительно |
| выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; |
| выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома:** | Не реже 2 раз в год |
| выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; |
| контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); |
| выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; |
| контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; |
| контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Устранение в течение суток, при необходимости, с немедленным ограждением опасной зоны |
| **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:** | Не реже 2 раз в год |
| выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; |
| проверка звукоизоляции и огнезащиты; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно |
| **9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:** | Не реже 2 раз в год |
| проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | Незамедлительно |
| **10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | Не реже 2 раз в год |
| проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Незамедлительно |
| **11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:** | Не реже 2 раз в год |
| проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; |
| при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Зима - в течение 1 сут.  Лето - в течение 3 сут. |
| **12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:** | Не реже 2 раз в год |
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; |
| контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; |
| проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; |
| устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; |
| проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; |
| контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; |
| сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; |
| контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; |
| при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | Устранение в течение суток, при необходимости прекращение эксплуатации до исправления, с немедленным ограждением опасной зоны – при необходимости. |
| **13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирном доме:** | Не реже 2 раз в год, а также в соответствии с действующим законодательством |
| проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирном доме; |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; |
| гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов; |
| работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; |
| проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. |
| **14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:** |  |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | Неисправности аварийного порядка – немедленно. Поверка приборов – по срокам эксплуатации. |
| контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | Постоянно |
| контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); |
| восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; |
| контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | Незамедлительно |
| контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; |
| переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; |
| промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; |
| **15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:** | В соответствии с действующим законодательством |
| испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; |
| проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); |
| удаление воздуха из системы отопления; |
| промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. |
| **16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:** | В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год |
| проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; |
| проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; |
| техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; |
| контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. |
| **17. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.** | В соответствии с действующим законодательством, но не реже 2 раз в год |
| **18. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.** | Постоянно |
| **II. Содержание помещений (п.21), всего:** | Сухая - не реже 2 раз в 5 дней; Влажная – не реже 2 раз в месяц; Стен, окон, приборов отопления – не реже 2 раз в год | **133645,88** | **2,9** |
| **19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:** |  | **33641,88** | **0,73** |
| сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов; |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; |
| мытье окон; |
| очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); |
| проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. |
| **III. Придомовая территория (п.22+ п.23), всего:** |  | **604171,80** | **13,11** |
| **20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:** | В соответствии с Правилами по благоустройству территории МО «Кировск», утвержденными решением совета депутатов МО «Кировск» от 27.09.2018 № 28 | **573294,96** | **12,44** |
| очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; |
| сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; |
| очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); |
| очистка придомовой территории от наледи и льда; |
| очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. |
| **21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:** | Ежедневно |
| подметание и уборка придомовой территории; | Ежедневно |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; | Ежедневно | **30 876,84** | **0,67** |
| уборка и выкашивание газонов; | В соответствии с Правилами по благоустройству территории МО «Кировск» |
| прочистка ливневой канализации; | Не реже 2 раз в год |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | Ежедневно |
| **IV. ТБО и КГО (п.24), всего:** | В зависимости от вида работ  (см. ниже): | **0** | **0** |
| **22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:** | Незамедлительно |  |  |
| вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; |
| организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. | В соответствии с постановлением администрации МО «Кировск» от 22.03.2013г. № 237 «Об утверждении Порядка организации сбора отработанных ртутьсодержащих ламп на территории муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области» |
| **V. Управление МКД** | В соответствии с действующим законодательством | **243788,64** | **5,29** |
| **VI. Обслуживание УУТЭ, ЭЭ, ХВС** | В течение действия договора | **53458,32** | **1,16** |
| **VII. Услуги паспортного стола** | В соответствии с действующим законодательством | **67283,76** | **1,46** |
| **VIII. Услуги ЕИРЦ** | **46084,80** | **1** |
| **IX. Содержание придомовой дренажной территории** | В течение действия договора |  |  |
| Всего плата за содержание жилого помещения (общего имущества) |  | **1736936,16** | **37,69** |
| **X. Плата за ремонт жилья[[1]](#footnote-1),** |  | **279273,84** | **6,06** |
| **XI. Перечень дополнительных работ и услуг по результатам конкурса** | В соответствии с предложением победителя конкурса |  |  |
| **ИТОГО за ЖУ:** |  | **2016210,00** | **43,75** |

Приложение N 2

к [Договору](consultantplus://offline/ref=8CC1E8790ABC17D19A6E3D6FEFB471345AD55B4F3D7C3A8BD31560C23805A0C0B2E028023BFD6AFBE74540s4aCM) управления многоквартирным домом

от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_

**Правила**

**пользования помещениями, содержания**

**многоквартирного дома и придомовой территории**

1. Общие положения.

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать настоящие Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

1.2. Право изменять, дополнять, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений многоквартирного дома. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях Управляющая организация имеет право выдавать временные разрешения на произведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки настоящих Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

1.3. Настоящие Правила регламентируют содержание здания, квартир, лестничных клеток, подъездов, веранд, террас, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

2. Правила пользования жилыми и нежилыми помещениями многоквартирного дома.

2.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и Управляющая организация не должны использовать помещения многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

2.2. Собственники жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии административным законодательством должны соблюдать тишину в ночное время с 22 часов вечера до 07 часов утра в будние дни, с 23 часов вечера до 10 часов утра в выходные дни.

2.3. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.4. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки запрещается выбрасывать в мусоропровод.

2.7. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться только в специально отведенных для этого местах. Подобная деятельность не должна осуществляться в ночное время с 23 часов вечера до 07 часов утра в будние дни, с 23 часов вечера до 10 часов утра в выходные дни.

2.8. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Установка на внешние стены встроенных вентиляторов, кондиционеров или на балконы радио- и телевизионных антенн производится на основании полученного разрешения и согласования с органами местного самоуправления, на землях которого расположен многоквартирный дом.

2.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

2.11. Жилые помещения используются в соответствии с действующем законодательством только для проживания граждан. Собственники (наниматели, арендаторы) не вправе изменить назначение принадлежащих им жилых или нежилых помещений, иначе как в соответствии с действующим законодательством.

2.12. В случае заключения, изменения или расторжения договора найма или аренды жилого (нежилого) помещения Собственник обязан уведомить Управляющую организацию не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения соответствующего договора.

3. Правила пользования общим имуществом многоквартирного дома.

К объектам общего имущества многоквартирного дома относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме.

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Запрещается:

3.1. Использовать общее имущество многоквартирного дома для производственной, коммерческой или религиозной деятельности, не предусмотренной решением Общего собрания Собственников и Уставом Управляющей организации. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или элементах общего имущества многоквартирного дома работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменения его конструкции, а также перестраивать, достраивать или демонтировать какие-либо части элементов общего имущества многоквартирного дома без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением Управляющей организации и получения согласования в уполномоченных органах в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.3. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.5. Вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме специально отведенных для этого мест.

3.6. Устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без уведомления Управляющей организации и согласования вопроса с Собственниками помещений, условия жизни которых могут измениться в связи с подобными установками.

3.7. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры должен быть упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров.

3.8. Собственники (наниматели, арендаторы) не должны засорять места общего пользования. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, и текущего ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер для вывоза мусора за счет Собственника, проводящего ремонт.

3.10. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником (нанимателем, арендатором) помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных Управляющей организацией для складирования под охраной.

4. Правила пользования придомовой территорией.

Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1. Для возведения на ней гаражей, установления "ракушек" для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без согласования с Управляющей организацией. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

4.2. Запрещаются парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами. Мытье машин разрешено только в специально отведенных местах.

4.3. В случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства обязан возместить стоимость ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.4. При парковке транспортных средств у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд. Парковка транспортных средств, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности перед владельцами транспортных средств за любое их повреждение или утрату.

4.6. Собственникам (нанимателям, арендаторам) запрещается выгуливать домашних животных на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п. Выгул домашних животных должен производиться в специально отведенных для этого местах.

4.7. Вождение и парковка транспортных средств, велосипедов разрешаются по внутренним дорогам придомовой территории, на стоянках и в гаражах, отведенных Управляющей организацией специально для этих целей. Собственники (наниматели, арендаторы) или посетители, должны заботиться о безопасности пешеходов, соблюдать правила дорожного движения в жилой зоне.

4.8. Управляющая организация вправе по согласованию с Общим собранием Собственников многоквартирного дома предусмотреть охрану или маркировку разделительными линиями персональных стоянок для легковых автомобилей и мотоциклов, в том числе за плату по тарифам.

4.9. На придомовой территории многоквартирного дома не разрешаются стоянка и складирование ветхих и неисправных транспортных средств.

4.10. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с Управляющей организацией.

4.11. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.12. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов придомовой территории или внутри них.

5. Правила содержания домашних животных.

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах общего имущества многоквартирного дома домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, применяются меры административного взыскания в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.3. Домашних животных разрешено выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных необходимо держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным, собаки должны иметь намордники. Собственники (наниматели, арендаторы), выгуливающие домашних животных на придомовой территории многоквартирного дома, обязаны иметь при себе необходимые средства для уборки за домашним животным.

5.4. За ущерб, причиненный животным здоровью и имуществу граждан, общему имуществу многоквартирного дома, владельцы домашних животных несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Все животные должны иметь прививки, предусмотренные соответствующими санитарными нормами и правилами.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Все собственники (наниматели, арендаторы) и посетители помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие как: стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и специальными инструкциями, размещенными в соответствующих местах общего пользования. О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или в местах общего пользования, необходимо немедленно сообщить по телефонам экстренных служб и в Управляющую организацию и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

6.1. При утечке воды внутри помещения необходимо:

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику или в объединенную диспетчерскую службу (ОДС).

6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

6.2. При затоплении помещения извне необходимо:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления Управляющую организацию, объединенную диспетчерскую службу.

6.3. При неисправности электро- и газовой сети необходимо:

6.3.1. Установить (по возможности) причину неисправности и вызвать соответствующую аварийную службу.

6.3.2. При наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную газовую службу.

6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

6.5. Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему либо злоупотребления со стороны Собственника (нанимателя, арендатора), он обязан оплатить ремонт оборудования.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

7.1. Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны обеспечить доступ в помещения сотрудников Управляющей организации, подрядчиков и аварийных служб для осуществления ими своих обязанностей по ликвидации неисправностей оборудования и последствий чрезвычайных ситуаций.

8. Общие правила безопасности.

8.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.

8.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся посетителями Собственников (нанимателей, арендаторов). В случае обнаружения посторонних лиц, находящихся в многоквартирном доме без оснований, необходимо сообщить о них сотруднику Управляющей организации.

9. Правила противопожарной безопасности.

9.1. Собственники (наниматели, арендаторы) жилых и нежилых помещений, а также посетители должны соблюдать меры противопожарной безопасности. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

9.2. Не допускается оставлять включенными электроприборы в отсутствие Собственников (нанимателей, арендаторов).

9.3. При задымлении или возникновении пожара необходимо покинуть помещение, используя планы эвакуации, размещенные на каждом этаже многоквартирного дома, и незамедлительно сообщить в службу пожарной охраны или по единому телефону экстренных служб 112.

10. Правила поведения в экстремальных и чрезвычайных ситуациях.

10.1. Обнаружение подозрительного предмета.

При обнаружении подозрительных предметов, бесхозных вещей Собственники (наниматели, арендаторы) обязаны немедленно сообщить об этом в Управляющую организацию, а также в полицию либо по единому телефону экстренных служб 112.

Не допускается трогать, вскрывать или передвигать подозрительный предмет. Необходимо предупредить граждан об опасности приближения к подозрительному предмету и дождаться сотрудников Управляющей организации и экстренных служб.

10.2. Получение информации об эвакуации.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, необходимо соблюдать спокойствие и четко выполнять их команды.

При нахождении в жилом (нежилом) помещении многоквартирного дома Собственнику (нанимателю, арендатору) необходимо:

- взять личные документы, деньги, ценности;

- отключить (перекрыть) электричество, воду, газ;

- по возможности оказать помощь по эвакуации детям, пожилым и тяжелобольным людям;

- спокойно, без паники покинуть помещение, используя планы эвакуации;

- возвращаться в помещения многоквартирного дома только после разрешения ответственных лиц.

11. Заключительные положения.

11.1. Настоящие Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого Собственника (арендатора, нанимателя) жилого и нежилого помещения, членов их семей, и посетителей. По требованию Собственника (арендатора, нанимателя) жилого и нежилого помещения Управляющая организация предоставляет экземпляр настоящих Правил.

11.2. Взаимодействие Собственников (арендаторов, нанимателей) с Управляющей организацией:

Адрес: Ленинградская область, г. Кировск, ул. Ладожская, д. 24 офис 1;

Телефон: [+7 81362 9-92-22](tel:+78136299222)

Адрес электронной почты: [ykgk19@mail.ru](mailto:ykgk19@mail.ru);

ИНН: 4706041278;

ОГРН: 1194704027286;

Диспетчерская: [+7 81362 2-89-69](tel:+78136228969);

11.3. Телефоны экстренных служб: 02, 03, 112.

1. Виды, объемы и стоимость работ по текущему ремонту определяются управляющей организацией самостоятельно с обязательным согласованием Советом дома. В случае отсутствия необходимости в таких работах средства возвращаются управляющей организацией Потребителям услуг за месяц до окончания срока действия договора. [↑](#footnote-ref-1)