

ДОГОВОР № 308
управления многоквартирным домом с управляющей компанией ООО
«Управляющая компания ГОС Жилкомсервис»

г. Санкт-Петербург

«26 » ноября 2015 года

Граждан (-ка, -ин), Обыночный Владимир Иванович , паспорт серия 40 02 . № 748920, выданный 08.07.2002г. 65 о/м Кировского района Санкт-Петербурга, зарегистрирован (-а) по адресу: 198260 , Санкт-Петербург , улица Солдата Корзуна дом 26 . кв. 283, являющий(-ая)ся председателем совета многоквартирного дома , представляющий интересы собственников многоквартирного дома , расположенного по адресу : 198260 . Санкт=Петербург , улица Солдата Корзуна , дом 26 по доверенности № 1 от 26 октября 2015 года и именуем(-ый,-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны , и **ООО «Управляющая компания ГОС Жилкомсервис»**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» в лице заместителя генерального директора Силина Александра Викторовича, действующего на основании доверенности от 16.10.2015г. № 1, с другой стороны, руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 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», Постановлением от 6 мая 2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Термины, используемые в Договоре:

Собственник - субъект гражданского права, обладающий правом собственности на помещение в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме. В настоящее понятие включаются также лица, принявшие квартиру по акту приемки-передачи.

Управляющая организация - организация, уполномоченная на выполнение функции по управлению домом, его надлежащему содержанию и текущему ремонту, а также предоставлению коммунальных услуг. Управляющая организация как исполнитель, отвечает

А. В. Силин

Собственник

за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Собственнику предоставляются коммунальные услуги.

Общее имущество многоквартирного дома (МКД), понимается как части дома, который имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений в данном доме.

Состав общего имущества многоквартирного дома определен в **Приложении № 1** к настоящему Договору. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством (**Приложение № 2**).

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества - комплекс работ и услуг по поддержанию общего имущества в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных Лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (профилактический и непредвиденный) - ремонт, выполняемый в целях поддержания в исправности и работоспособности конструкции помещений и инженерного оборудования общего имущества многоквартирного дома (МКД), восстановления его ресурсов с заменой или восстановлением его составных частей, установленной нормативной и технической документации; работы по устранению мелких повреждений общего имущества (МКД), возникающих в процессе эксплуатации и не включает в себя работы, относящиеся к капитальному ремонту.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: 198260, Санкт-Петербург, ул. Солдата Корзуна, дом 26 и осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД установлен в **Приложении № 3** к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

А. В. Силин

Собственник

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

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

2.3. Качество выполненных работ должно соответствовать нормам действующего законодательства Российской Федерации.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1 Совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества жилого дома, за счет и в пределах средств, поступивших в качестве платы по Договору за данную услугу, а именно, осуществлять:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

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

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

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

д) сбор и вывоз твердых и жидкых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в МКД;

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

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

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

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

3.1.2 Обеспечить обслуживание антенного хозяйства.

3.1.3 Обеспечить обслуживание (при ее наличии) АПИЗ в случае, если она находится в работоспособном состоянии. При отсутствии АПИЗ либо нахождении ее в неработоспособном состоянии Управляющая организация путем размещения

А. В. Силин

Собственник

соответствующей информации в квитанциях на оплату и на своем официальном сайте извещает Собственников о необходимости принятия решения об установке системы АППЗ (проведения работ по ее капитальному ремонту), утверждении стоимости работ, порядке и сроках финансирования работ. При принятии общим собранием соответствующего решения и наличия соответствующего финансирования. Управляющая организация участвует в приемке работ по установке АППЗ (ее капитальному ремонту).

3.1.4 Обеспечить обслуживание домовой радиотрансляционной сети (при ее наличии).

3.1.5 Обеспечить бесперебойное либо с перерывами, не превышающим продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг предоставление коммунальных услуг, в том числе холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (при их наличии), освещение мест общего пользования в переделах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3.1.6 Обеспечить начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственников через диспетчерскую службу.

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

3.1.8 Обеспечить не позднее 25 числа оплачиваемого месяца предоставление Собственникам помещений квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее по тексту - «плата за жилое помещение и коммунальные услуги») через диспетчерскую службу.

3.1.9 Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг. Вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 (Тридцати) дней со дня регистрации письменного обращения (заявления), рассмотреть и информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10 Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, путем размещения соответствующей информации на информационных стенах дома.

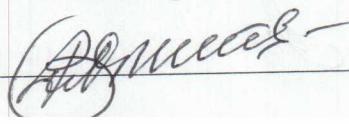
3.1.11 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.12 На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта причинения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента поступления заявки.

3.1.13 Исчислять размер платежей за коммунальные услуги, за расчетный период исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям ИПУ за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода) в случаях:

а) выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации,


А. В. Силин


Собственник

определенного периодом времени до очередной поверки, начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего установленным требованиям индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения:

б) непредставления потребителем показаний индивидуального общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период в сроки, установленные п. 4.1.14 настоящего Договора, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) не допуска Собственником помещения представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для проверки состояния ИПУ и достоверности их показаний в заранее согласованное время - начиная с даты, когда исполнителем был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд.

3.1.14 Представлять Собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год на общем собрании Собственников помещений. В случае проведения собрания в заочной форме - отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений. Форма отчета является **Приложением № 5** к настоящему договору.

3.1.15 Информировать Собственников путем размещения соответствующей информации на официальном сайте и информационных стенах об изменении тарифов платы за жилое помещение, а также об изменении в одностороннем порядке условий Договора в соответствии с п. 8.15. Договора.

3.1.16 В случае если для надлежащего исполнения условий настоящего договора, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ необходимо наличие каких бы то ни было лицензий, допусков, сертификатов или иной разрешительной документации. Управляющая организация должна иметь данные документы, либо привлечь для выполнения работ специализированные организации, имеющие необходимую документацию.

3.1.17 Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников, указанные в настоящем пункте, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.18 Управляющая организация имеет иные права и обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1 Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей), имеющих соответствующие лицензии, сертификаты и разрешения для выполнения обязательств по настоящему договору.

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

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

3.2.4 От имени и в интересах собственников помещений в МКД доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (а именно, договоры на установку и эксплуатацию рекламных, информационных конструкций, размещение оборудования провайдеров). Условия договоров Управляющая организация


А. В. Силин


Собственник

определяет самостоятельно, при этом Управляющая организация ежегодно отчитывается о размере полученных по указанным договорам денежных средств, а также информирует собственников о необходимости принятия решения о распределении данных денежных средств на нужды многоквартирного дома.

3.2.5 Производить осмотр жилого дома, а также общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственников, с целью проверки их состояния.

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

3.2.7 В случае возникновения аварийной ситуации/пожара в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждению имущества собственников жилых и нежилых помещений и при отсутствии сведений о местонахождении Собственника и связи с ним, а также местонахождения ключей у доверенного лица (п. 4.2.5. Договора) в момент аварии, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и/или МЧС в получении доступа в помещение ликвидировать аварию с обязательным составлением акта.

3.2.8 Приостановить или ограничить подачу коммунальных услуг Собственникам с предупреждением в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, в случае наличия задолженности по оплате превышающей 3 (три) ежемесячных размера платы до погашения задолженности.

3.2.9 Устанавливать количество граждан, фактически проживающих в жилом помещении, с составлением соответствующего акта, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.10 В случае обнаружения строительного мусора на придомовой территории, в т.ч. на контейнерной площадке, при наличии возможности выявить Собственника, осуществившего его складирование. Управляющая организация вправе произвести вывоз строительного мусора с выставлением оплаты за его вывоз по тарифам специализированной организации выявленному лицу.

При невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Собственниками помещений, пропорционально площади принадлежащих им помещений.

4. Права и обязанности Собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственник обязан:

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

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

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

4.1.4 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных

А. В. Силин

Собственник

устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.5 Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома в размере минимального взноса на капитальный ремонт, установленного законодательством, если на общем собрании собственников не принято решение об установлении большего размера взноса.

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

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

4.1.8 Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей 7 (10) кВт для домов, оборудованных электрическими плитами (в скобках указана нагрузка для домов 2003 г. и более поздних годов постройки), дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

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

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

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

4.1.12 Своевременно (но не позднее 5 рабочих дней с момента изменений) сообщать Управляющей организации об изменениях в составе проживающих лиц (в том числе временно) в указанном помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета за недополученные коммунальные услуги. В случае несвоевременного предоставления собственником указанной информации, начисления производятся по имеющимся у Управляющей организации данным до момента представления соответствующей информации. Начисления по вновь представленным данным начинаются с момента предоставления указанной информации. Перерасчет за предыдущий период за недополученные коммунальные услуги не производится.

4.1.13 Своевременно (но не позднее 10 рабочих дней с момента изменений) сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

4.1.14 Ежемесячно до 15 числа передавать в диспетчерскую службу показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (далее - приборы учета) (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг.

 А. В. Силин

 Собственник

4.1.15 Оплачивать страхование гражданской ответственности владельцев Опасных объектов - лифтов, по договору, заключенному со страховой организацией, в полном объеме и в порядке, определенном общим собранием Собственников помещений.

4.1.16 Соблюдать Закон Санкт-Петербурга от 31.05.2010 N 273-70 "Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге", в том числе соблюдать тишину в ночное время с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин. Проводить шумные работы, которые могут повлечь негативное воздействие шума на проживающих в МКД лиц:

- в будние дни - с 8 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.;
- в выходные и праздничные дни - с 12 час. 00 мин. до 19 час. 00 мин.

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

4.2. Собственник имеет право:

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

4.2.2 При временном отсутствии требовать перерасчета платы за период временного отсутствия при соблюдении условий и порядка, утвержденного Правительством Российской Федерации.

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

4.2.4 Контролировать действия Управляющей организации путем Обращения и уполномоченные государственные органы.

4.2.5 При отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток сообщить Управляющей организации о местонахождении ключей от помещения и контактный телефон доверенного лица для доступа в помещение в случае возникновения аварийной ситуации.

4.2.6 Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором.

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

4.2.8 Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

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

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

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

А. В. Силин

Собственник

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

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

5. Расчеты по договору

5.1. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равный 15-ти дням.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлена квитанция, Управляющей организации либо действующему по ее поручению специализированному расчетному центру на основании квитанции, предоставленной Собственнику через диспетчерскую службу.

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

5.3.1 Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя Плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5.3.2 Плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (при наличии), электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами и общедомовые нужды;

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

5.4. Размер платы за жилое помещение устанавливается в **Приложении № 6** к настоящему договору.

5.5. Если в предшествующем году собственниками помещений на общем собрании не было принято решение об изменении размера платы на текущий год, Управляющая организация вправе произвести индексацию размера платы за жилое помещение в одностороннем порядке в соответствии с уровнем официальной инфляции в России, определенном в соответствии с данными Росстата с уведомлением Собственников путем размещения информации на официальном сайте за 30 дней до момента изменения размера платы. При этом размер платы по Договору не может быть меньше, чем утвержденный Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учёта, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.7. Собственник вправе вносить плату за коммунальные услуги непосредственной ресурсоснабжающей организацией, подающую коммунальный ресурс, либо через указанный такой ресурсоснабжающей организацией специализированный расчетный центр в случае, когда решение о переходе на такой способ расчетов и о дате перехода принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. В этом Управляющая организация обязана в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия указанного решения предоставить ресурсоснабжающей организации информацию, о принятом решении и сведения, необходимые для исполнения данного решения.

5.8. Внесение Собственником платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию рассматривается как выполнение обязательства по внесению платы за соответствующий вид коммунальной услуги перед Управляющей организацией.

5.9. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в


А. В. Силин

 Собственник

многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

5.10. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 5.3. настоящего договора, и установленные в соответствии с договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы и вносится собственниками единовременно.

5.11. Списание денежных средств с лицевого счета собственника производится в следующем порядке: первая очередь – начисленные пени, начиная с первого месяца долга, вторая очередь – основной долг, начиная с первого месяца задолженности, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.

5.12. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. Ответственность

6.1. За несвоевременное внесение платы, указанной в разделе 5 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которых установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трёхсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

6.2. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением иной стороной своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.

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

6.4. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994.

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

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

7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией своих обязательств

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

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

- инициирования созыва внеочередного общего собрания в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УК своих обязательств, с уведомлением УК о проведении такого собрания в установленном порядке;

- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

А. В. Силин

Собственник

7.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения настоящего Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

8. Прочие положения

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания и распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с декабря 2015 года.

8.2. Договор заключается сроком на 3(три) года с даты подписания.

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

8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственников по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора. О расторжении Договора Управляющая организация уведомляет Собственников не позднее, чем за 60 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым, путем размещения соответствующего уведомления на официальном сайте и на информационном стенде соответствующего многоквартирного дома.

8.5. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о смене Управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством, Собственники обязаны согласовать с Управляющей организацией дату прекращения договора. Договор считается расторгнутым с согласованной даты, но не ранее полной оплаты Собственником работ и услуг по настоящему Договору. В случае если дата прекращения Договора не согласована, в случае несвоевременного извещения Собственниками Управляющей организации об изменении способа управления многоквартирным домом или о смене Управляющей организации, а также в случае неполной оплаты по Договору, на Собственников возлагаются обязанность по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за период с момента принятия решения Собственниками об изменении способа управления до фактического прекращения обслуживания Управляющей организацией.

8.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 ГК Российской Федерации и ч.8.2 статьи 162 ЖК РФ Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

А. В. Силин

Собственник

б) обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, а также, в случае, если решения собственников о выборе способа управлением не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления.

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

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

8.9. Собственник, заключая настоящий договор, дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, сведения о жилом помещении, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по содержанию и текущему ремонту, сведения о количестве проживающих, нанимателях и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью обеспечения Собственнику возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых Собственник является в настоящее время или получателем которых станет в будущем, а также с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

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

Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и органами по социальной защите населения, организациями, осуществляющими прием наличных денежных средств от физических лиц, расчетными центрами, ресурсоснабжающими организациями, на которых возлагается обязанность по обеспечению конфиденциальности персональных данных и безопасности их обработки в целях исполнения заключенных ими соглашений и договоров.

Согласие на обработку персональных данныхдается на весь период действия настоящего Договора.

Данное согласие на обработку персональных данных может быть мною отозвано путем направления письменных заявлений в Управляющую организацию по адресу: 198260, Санкт-Петербург, ул. Солдата Корзуна, дом 26.

8.10. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном порядке в судах общей юрисдикции г. Санкт-Петербурга.

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

А. В. Силин

Собственник

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

8.13. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 8.15. настоящего договора.

8.14. Все изменения и дополнения к настоящему Договору дополнительным соглашением, подписаным обеими сторонами.

8.15. Договор подлежит изменению в одностороннем порядке Управляющей организацией в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

8.16. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям.

Приложение № 3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 4. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляются Управляющей организацией Собственнику.

Приложение № 5. Примерная форма отчета управляющей организации.

Приложение № 6. Расчет размера платежа за месяц.

Приложение № 7 Правила пожарной безопасности жилого многоквартирного дома.

Управляющая организация:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОС
ЖИЛКОМСЕРВИС» (ООО «УК ГОС ЖКС»)
ИНН 7805326382, КПП 780501001,
ОГРН 1157847330882,
ОКПО 00000000, ОКТМО 40336000
р/сч 40702810655240000479 в Северо-Западном банке
ОАО «Сбербанка России»
к/сч 3010181050000000653 БИК 044030653

Юридический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283

Фактический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, ^{нечётные} 283

Тел. 755-26-20, факс 755-26-20

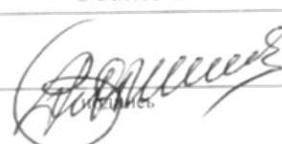


/Сишин А.В./

Собственник:

Председатель совета МКД

Обыночный Владимир Иванович

 / В.И. Обыночный

А. В. Сишин

Собственник

Приложение № 1.
к Договору управления
№ 308
от «26» ноября 2015 г.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

В состав общего имущества МКД входят:

- помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и(или) нежилого помещения в этом МКД (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутридомовой разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана, отключающего устройства, расположенного на ответвлениях (опусках) к внутридомовому газовому оборудованию, резервуарных и(или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один МКД, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутридомового газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности

А. В. Силин

Собственник

помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

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

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

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

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

Управляющая организация:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОС
ЖИЛКОМСЕРВИС» (ООО «УК ГОС ЖКС»)
ИНН 7805326382, КПП 780501001,
ОГРН 1157847330882,
ОКПО 00000000, ОКТМО 40336000
р/сч 40702810655240000479 в Северо-Западном банке
ОАО «Сбербанка России»
к/сч 30101810500000000653 БИК 044030653
Юридический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283
Фактический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283
Тел. 755-26-20, ~~384-68-24~~, факс 755-26-20



А. В. Силин

Собственник:

Председатель совета МКД

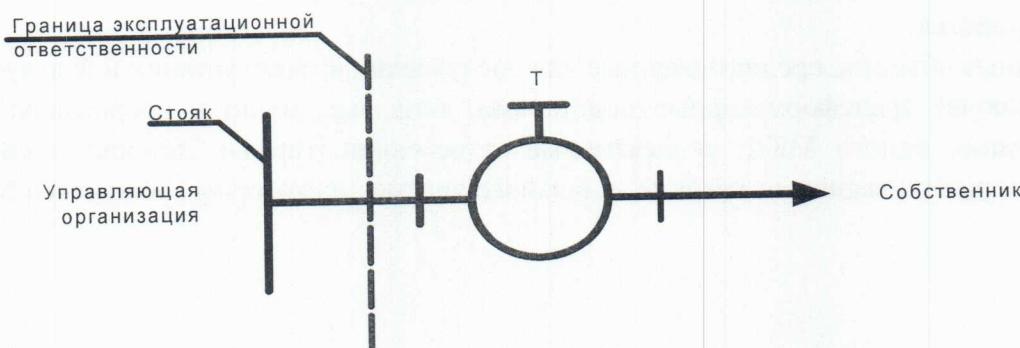
Обыночный Владимир Иванович

/ В.И. Обыночный
Владимир Иванович

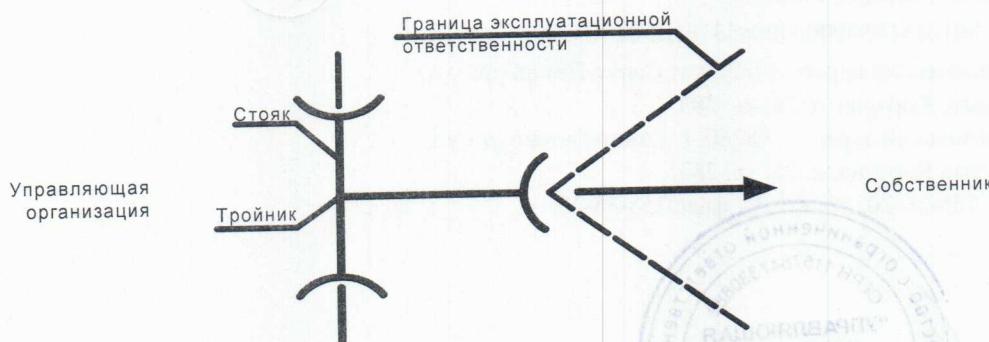
Собственник

ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ИНЖЕНЕРНЫМ КОММУНИКАЦИЯМ

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



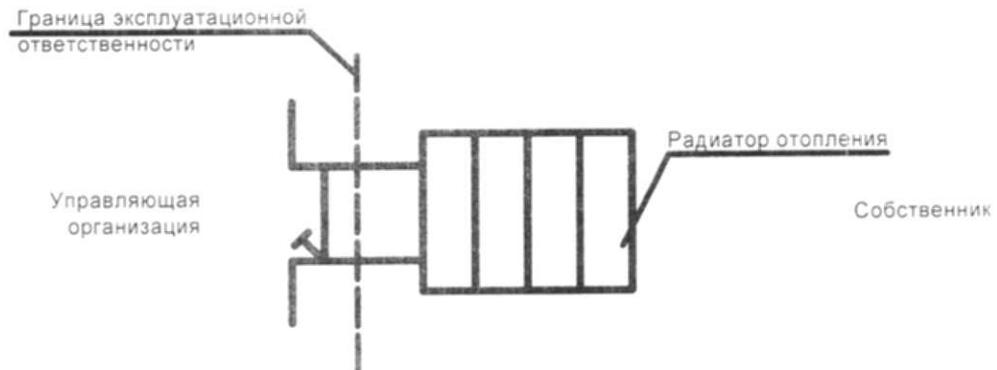
1.2 По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник



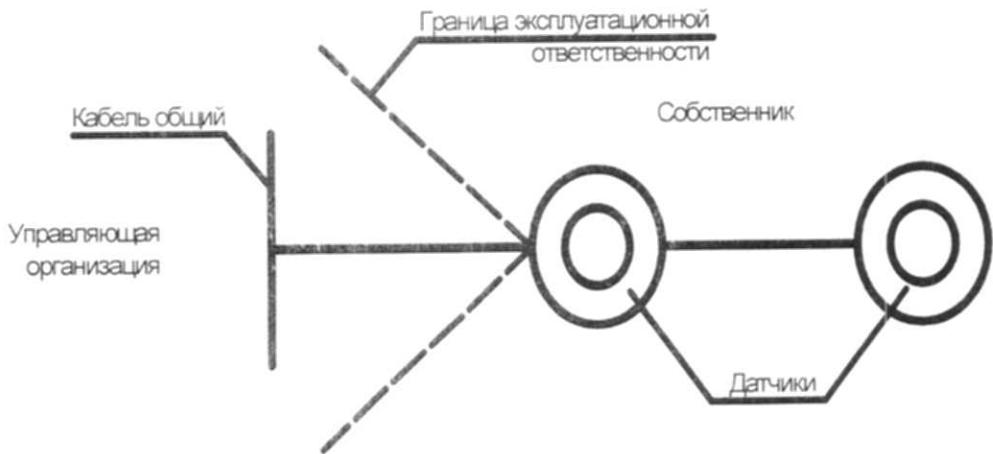
А. В. Силин

Собственник

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



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

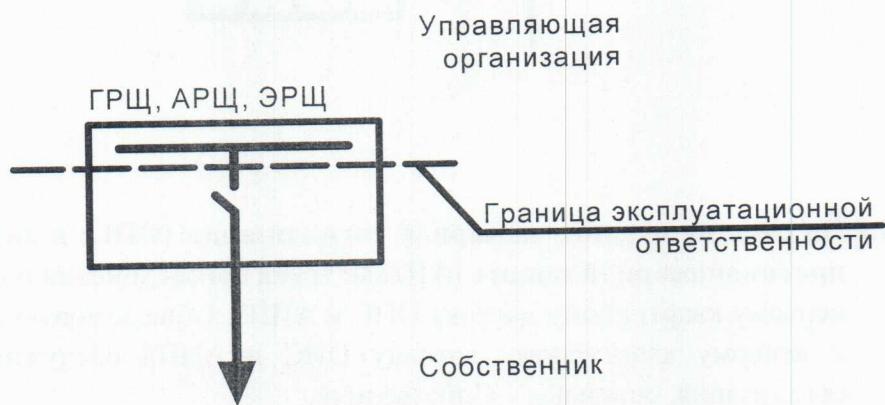


А. В. Силин

Собственник

5. По системе электроснабжения:

- 5.1. Для жилых квартир в этажных щитках, наконечники отходящего кабеля на квартиру, этажные щитки, обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на квартиры с аппаратами защиты в ЭРЩ и электроустановки квартиры, обслуживает собственник квартиры.
- 5.2. Для нежилых помещений в ГРЩ (АРЩ) наконечники отходящего кабеля на нежилое помещение ГРЩ (АРЩ) – обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на нежилые помещения с аппаратами защиты в ГРЩ (АРЩ) и электроустановки нежилых помещений, обслуживаются арендаторы (собственники) этих помещений.



Управляющая организация:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОС
ЖИЛКОМСЕРВИС» (ООО «УК ГОС ЖКС»)
ИНН 7805326382, КПП 780501001,
ОГРН 1157847330882,
ОКПО 00000000, ОКТМО 40336000
р/сч 40702810655240000479 в Северо-Западном банке
ОАО «Сбербанка России»
к/сч 3010181050000000653 БИК 044030653
Юридический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283
Фактический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283
Тел. 755-26-20, 384-68-24, факс 755-26-20

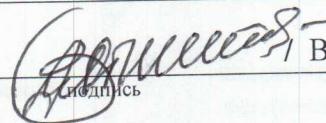


А. В. Силин

Собственник:

Председатель совета МКД

Обыничный Владимир Иванович

 В.И.Обыничный
подпись

Собственник

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией Собственнику по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, включают:

1.1 Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем вентиляции мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир – до нижних клемм входного автомата в лестничном электрощите) в пределах установленных норм.

1.2 Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

1.3 Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовых территорий.

2. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смену прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировку трехходовых кранов, набивку сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборку, осмотр и очистку грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистку от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистку канализационного лежака;

д) проверку исправности канализационных вытяжек;

е) проверку наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли и фасадов;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

А. В. Силин

Собственник

- г) ремонт кровли;
- д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- е) замену разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- ж) установку пружин или доводчиков на входных дверях;
- з) ремонт, утепление и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов;
- и) ремонт труб наружного водостока;
- к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

4. Санитарное содержание придомовых территорий:

a) уборку в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпку территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистку урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборку контейнерных площадок - 1 раз в сутки.

б) уборку в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистку урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывку урн - 1 раз в месяц;
- уборку газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов — по необходимости;
- поливку газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон;
- уборку контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижку кустарников, вырубку поросли, побелку деревьев - 1 раз в год;
- протирку указателей - 5 раз в год.

5. Санитарное содержание лестничных клеток:

a) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних двух этажей - 5 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов 5 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажную протирку стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажную протирку дверей, плафонов на лестничных клетках, дверей лестничных электрощитов, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажную протирку подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

6. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;
- мойку нижней части ствола и шабера мусоропровода - 1 раз в месяц;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборку мусороприемных камер 3 дня в неделю;
- устранение засоров - по мере необходимости.

7. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

А. В. Силин

Собственник

8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.
 9. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.
10. Перечень работ и услуг, указанных в пункте 1 настоящего приложения может быть изменен по соглашению сторон в соответствии с изменениями действующего законодательства.

Управляющая организация:

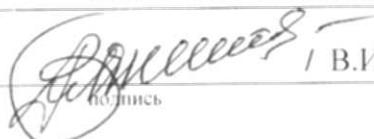
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОС
ЖИЛКОМСЕРВИС» (ООО «УК ГОС ЖКС»)
ИНН 7805326382, КПП 780501001,
ОГРН 1157847330882,
ОКПО 00000000, ОКТМО 40336000
р/сч 40702810655240000479 в Северо-Западном банке
ОАО «Сбербанка России»
к/сч 3010181050000000653 БИК 044030653
Юридический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283
Фактический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283
Тел. 755-26-20, 384-68-24, факс 755-26-20



Собственник:

Председатель совета МКД

Обыночный Владимир Иванович

 / В.И. Обыночный
п/з

 А. В. Силин

 Собственник

**ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, УСЛУГ ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ
ОБСЛУЖИВАНИЮ, КОТОРЫЕ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ СОБСТВЕННИКУ.**

1. Коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию, предоставляемые Управляющей организацией Собственнику, включают:
 - 1.1. Холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение и обращение с твердыми коммунальными отходами.
 - 1.2. Техническое обслуживание помещений (помещений) Собственника с выполнением следующих видов работ (стоимость выполнения работ не входит в плату за техническое обслуживание):
 - а) замена прокладок, сальниковых набивок, водоразборной арматуры с устранением утечки воды;
 - б) установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной;
 - в) регулировка смывного бачка с устранением утечки воды;
 - г) укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
 - д) устранение засоров стояков и системы внутридомовой канализации, произошедших не по вине Собственника;
 - е) наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и нагревательных приборов с заменой неисправных полотенцесушителей, регулировка запорной арматуры;
 - ж) ликвидация последствий протечек и других нарушений, произошедших не по вине Собственника;
 - з) ремонт электропроводки в помещении Собственника в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.

Управляющая организация:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ГОС
ЖИЛКОМСЕРВИС» (ООО «УК ГОС ЖКС»)
ИНН 7805326382, КПП 780501001,
ОГРН 1157847330882,
ОКПО 00000000, ОКТМО 40336000
р/сч 40702810655240000479 в Северо-Западном банке
ОАО «Сбербанка России»
к/сч 3010181050000000653 БИК 044030653
Юридический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283
Фактический адрес: 198260, г. Санкт-Петербург, ул.
Солдата Корзуна, д. 26, кв. 283
Тел. 755-26-20, 384-68-34, факс 755-26-20

подпись

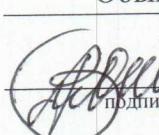


А. В. Силин

Собственник:

Председатель совета МКД

Обыночный Владимир Иванович

 / В.И. Обыночный
подпись

Собственник

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ОТЧЕТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Отчет управляющей организации о выполненных за отчетный период* работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом (далее - отчет) содержит информацию:

- а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;
- б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
- в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
- г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;
- д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
- е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
- ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устраниении порчи общего имущества;
- з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);
- и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;
- к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

* Указывается год, предыдущий текущему году, в котором предоставляется отчет

А.В. Силин

Собственник

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

А.В. Силин

Собственник

Приложение № 6
к Договору управления
№ 308
от « 26 » ноября 2015 г.

РАСЧЕТ
РАЗМЕР ПЛАТЕЖА ЗА МЕСЯЦ
(ТАРИФЫ УСТАНОВЛЕНЫ НА 01.10.2015 Г. ПО 31.12.2015 Г.)

№п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф
1	Содержание общего имущества	Руб./м ²	9,47
2	Текущий ремонт	Руб./м ²	4,08
3	Лифт	Руб./м ²	2,42
4	Санитарное содержание территории	Руб./м ²	1,59
5	Мусоропровод	Руб./м ²	1,26
6	ПЗУ	Руб./м ²	0,53
7	Управление домом	Руб./м ²	4,37
9	Диспетчерская служба	Руб./м ²	4,00
10	Эксплуатация приборов учета	Руб./м ²	0,81

А.В. Силин

Собственник

ПРАВИЛА ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЛОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Общие положения

1.1 Правила пожарной безопасности для жилых домов, которые обслуживаются в ООО «УК ГОС ЖКС» {далее - Правила} устанавливают основные требования пожарной безопасности для жилых домов, а также зданий, сооружений и помещений, и иных объектов, являются обязательными для исполнения их владельцами имущества, лицами, уполномоченными владеть или распоряжаться имуществом, квартиросъемщиками, арендаторами,

1.2 Ответственность, за пожарную безопасность жилых помещений в многоквартирном доме, а так же мест общего пользования многоквартирного дома возлагается на собственников помещений.

1.3 Владельцы имущества, лица, уполномоченные владеть или распоряжаться имуществом, квартиросъемщики или арендаторы обязаны обеспечивать своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований государственных инспекторов по пожарному надзору и иных уполномоченных лиц.

1.4 Наниматели и владельцы жилых и нежилых помещений обязаны содержать в исправном состоянии электропроводку, электроприборы, приборы отопления, соблюдать меры предосторожности при их эксплуатации.

1.5 **НЕ ОСТАВЛЯТЬ БЕЗ НАДЗОРА МАЛОЛЕТНИХ ДЕТЕЙ**, не допускать детей: играть с огнем, а также самостоятельно использовать пиротехнические изделия.

2. Содержание территории

2.1 Не допускать сжигания отходов и тары, мусора, веток, разведение костров во дворах, на территории жилых кварталов;

2.2 Не допускать хранения автотранспорта и иных средств передвижения на дворовых и внутридворовых территориях вне отведенных для них местах;

2.3 На территории многоквартирных жилых домов запрещается:

- проводить мойку (не в отведенном месте), ремонт автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел;

- устраивать свалки горючих отходов.

2.4 Проезды и проходы к зданиям, подступы к стационарным пожарным лестницам должны быть всегда свободными, содержаться в исправном состоянии.

3. Содержание мест общего пользования помещений

3.1 Установку вторых входных дверей в квартиры в толще стены допускается производить в случае, если не уменьшается расчетная ширина лестничной площадки и не перекрывается выход из соседних квартир.

3.2 В жилых и нежилых помещениях, запрещается:

- загромождать проходы, выходы, коридоры, тамбуры, лестничные клетки, двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные

эвакуационные лестницы мебелью, шкафами, оборудованием и различными материалами, а также забивать двери эвакуационных выходов;

- применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации;

- устраивать на лестничных клетках и коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами, на лестничных площадках, в цокольном или подвальном этажах вещи, мебель, домашнюю утварь и т.п.

- курить и пользоваться открытым огнем в подвалах, чердаках, местах общего пользования;

- пользоваться газовыми плитами, примусами, керосиновыми приборами на площадках лестниц и в местах общего пользования,

4. Требования пожарной безопасности к содержанию жилых помещений

4.1 В квартирах жилых домов запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения.

4.2 Запрещается изменять функциональное назначение квартир, в том числе при сдаче их в аренду.

5. Порядок действий при пожаре

5.1 В случае возникновения пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т. п.) каждый гражданин обязан:

- немедленно сообщить об этом по телефону «112» в пожарную охрану (при этом необходимо назвать адрес, место возникновения пожара, а также сообщить свою фамилию);

- сообщить представителям управляющей организации о случае возникновения пожара или признаков горения (задымление, запах гари, повышение температуры и т.п.);

- принять во возможности меры по эвакуации людей;

- приступить к тушению пожара подручными средствами.

Правила составлены с учетом требований, технического регламента о требованиях пожарной безопасности, Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ, где так же рекомендуется, для снижения величины индивидуального пожарного риска в зданиях, сооружениях и строениях повышенной этажности с пребыванием людей, установить автоматические установки пожаротушения, дымоудаления, автосигнализаций.

Текст настоящих правил хранить в договоре на содержание многоквартирного дома.

Генеральный директор ООО «УК ГОС ЖКС»

В.И. Облыночный/

подпись

А.В. Силин

Собственник

