

Договор № 1 управления многоквартирным домом

д. Большие Колпаны

« 19 » декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ЖКХ № 1», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице генерального директора Парашишина Ю.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники** жилого 2 этажного многоквартирного дома общей площадью 517 кв.м, общей жилой и нежилой площадью 517кв.м, расположенного по адресу: 188349, Ленинградская область, Гатчинский район, **д. Тиховицы, д. 2** (далее – **многоквартирный дом**), именуемые в дальнейшем **«Собственники»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – **«Договор»**) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирным домом Гатчинский район, д. Тиховицы, д.2, проведенного администрацией муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, отраженных в протоколе конкурсной комиссии от 06 ноября 2017 г. № 1.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников (список Собственников приведен в приложении №1 к настоящему Договору).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. №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».

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования помещениями в многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п.4.12) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении №2 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства РФ.

3.1.2. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, вносить в нее

изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах (приложение № 5), паспортах готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение № 6), актах.

3.1.5. На основании решения общего собрания разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложениями №3 к настоящему Договору. В случае выполнения работ и оказания услуг с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить выявленные недостатки за свой счет. Изменение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое принимается на общем собрании Собственников. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в приложении № 4. Производство текущих ремонтов общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства (приложение №7).

3.1.7. Срок начала выполнения управляющей организацией возникших по результатам конкурса обязательств должен составлять не более 30 дней, с даты подписания собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подготовленных договоров управления многоквартирным домом.

Управляющая организация вправе взимать с собственников помещений и лиц, принявших помещения, плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и договором управления многоквартирным домом, с момента подписания собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, договоров управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме и лица, принявшие помещения, обязаны вносить указанную плату.

3.1.8. Предоставлять иные услуги, определенные по результатам открытого конкурса.

3.1.9. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения от Собственников и нанимателей жилых помещений.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.11. Организовать работы 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 15 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников и нанимателей жилых помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 дней со дня регистрации письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.13. Предоставлять в течение 3-х рабочих дней в соответствии с п. 6.3 настоящего Договора документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

3.1.14. Информировать Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении услуг, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.15. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников и нанимателей жилых помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных 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 в соответствии с Правилами 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 РФ от 13.08.06 г. №491.

3.1.16. В течение действия гарантийных сроков на выполненные работы по ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками, нанимателями или иными пользователями помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.17. Обеспечивать регистрационный учет лиц, проживающих в многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления. На основании данных регистрационного учета, выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам;

3.1.18. Выдавать Собственникам и нанимателям жилых помещений платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.19. Обеспечить Собственников и нанимателей жилых помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.20. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать документы, связанные с их правом владения, пользования и распоряжения долей в многоквартирном доме за плату, размер которой не должен превышать расходы на их изготовление.

3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг.

3.1.22. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственников и нанимателей жилых помещений согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.23. По требованию Собственников и нанимателей жилых помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.24. Предоставлять отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не ранее чем за один месяц и не позднее, чем за 15 дней до окончания срока его действия. Отчет предоставляется на общем собрании Собственников, а также размещается в помещении Управляющей организации, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Отчет должен содержать информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

3.1.25. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома.

3.1.26. При наличии договора поручения за отдельную, не регулируемую настоящим Договором, плату Собственников в соответствии с решением общего собрания Собственников заключить договор страхования общего имущества в многоквартирном доме со страховой организацией по рискам, указанным в договоре поручения. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.27. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу

собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом Собственниками – одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику.

3.1.28. Осуществить обеспечение исполнения обязательств по Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, требовать оплаты по Договору и взыскивать с виновных лиц сумму пени, в связи с несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. На основании заявки Собственника(ов), нанимателей жилых помещений направлять своего сотрудника для составления акта осмотра помещения(ий) Собственника(ов), нанимателей жилых помещений.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.5. требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

3.3. Собственники и наниматели жилых помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие их права на льготы и права на льготы лиц, пользующихся их помещениями.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственников и нанимателей жилых помещений при их отсутствии в городе более 24-х часов.

3.3.3. Предоставить право Исполнителю представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях.

3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

не допускать курение в местах общего пользования;

не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

не производить перенос инженерных сетей без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без соответствующего согласования, предусмотренного законодательством;

не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, пользоваться телевизорами, магнитофонами и

другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты;

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;

содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного его отсутствия для устранения при необходимости последствий аварийных ситуаций;

размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями Правил дорожного движения Российской Федерации;

извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения и подсчета голосов, а также вопросах, поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания и решений Собственников.

При проведении Собственниками, нанимателями жилых помещений работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз свыше установленной нормы крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней следующие сведения:

о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

о проводимых с помещением сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

Представить Исполнителю Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. Избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений.

3.4. Собственники имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над 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 Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

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

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами 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 РФ от 13.08.06 г. №491).

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.24 настоящего Договора.

3.4.6. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.7. За 15 дней до окончания срока действия договора управления ознакомиться с ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается по результатам открытого конкурса, проведенного администрацией муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области в 2017 году, в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственниками жилого (нежилого) помещению.

4.2. Цена Договора определяется:

– стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, которая приведена в приложениях №3 к настоящему Договору, в размере **110595,92 руб.** (Сто десять тысяч пятьсот девяносто пять рублей девяносто две копейки) в год;

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора, соразмерно доле Собственников в праве общей собственности на общее имущество на год в размере **17,83 руб.** (Семнадцать рублей восемьдесят три копейки) в месяц за один кв.м общей площади жилого(ых) помещения(й) Собственников.

4.4. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, которая приведена в приложении №3 к настоящему договору, может индексироваться при изменении уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего договора.

4.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.19 настоящего Договора.

В соответствии со ст. 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов. Согласно ст. 8 Федерального Закона от 29.12.04 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилья и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса РФ компенсаций сохраняется прежний порядок предоставления указанных льгот, установленный данными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами до введения в действие Жилищного кодекса РФ.

4.7. В выставленном Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственников и нанимателей жилых помещений по оплате жилых помещений за предыдущие периоды, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.9. Собственники и наниматели жилых помещений вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения Управляющей организации в АО «ЕИРЦ ЛО» на расчетный (лицевой) счет № р/сч 40702810800000035304 в ОАО «АБ «Россия», к/сч 30101810800000000861, БИК 044030861, ИНН 4706034714, КПП 470601001, ОГРН 1134706000791.

В случае, если Собственником предоставлено жилое помещение гражданам по договору социального найма и договору коммерческого найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее – наниматель), то наниматели осуществляют плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктами 4.1. – 4.9. настоящего Договора. При этом, наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющей организации.

4.10. Неиспользование помещений Собственниками, нанимателями и иными лицами жилых помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. Собственники вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых при отсутствии Собственников, нанимателей жилых помещений осуществляется перерасчет размера их платы.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному договору на основании решения общего собрания Собственников о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.13. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

5.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Исполнителем, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

5.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Исполнителя о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовым актам органа местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Исполнителя последняя сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору, Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками и доверенными ими лицами, в соответствии с их полномочиями, путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;
- составления актов о нарушении условий Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и фактам отсутствия реакции Управляющей организации на обращения Собственников с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания, с указанием даты, времени и места проведения собрания;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госпожнадзор, санитарно-эпидемиологическая служба и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

6.3. Собственники вправе направлять запрос о предоставлении Управляющей организацией документов, связанных с выполнением обязательств по Договору.

7. Порядок расторжения и изменения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

- а) по инициативе Собственника(ов), в случае:
 - отчуждения ранее находящегося в его(их) собственности помещения(й), вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением(ями) и приложением соответствующего документа;
 - Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием Собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;
 - Собственники на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора.

б) по инициативе Управляющей организации, в случае:

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

– Собственники регулярно не исполняют обязательства в части оплаты по настоящему Договору, о чем должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника (со дня смерти, при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов).

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

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

7.2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить администрацию муниципального образования Большеколпанского сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области для принятия ими соответствующих решений.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ и услуг) во время действия настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственниками за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты, получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ими средств на указанный ими счет.

7.6. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8. Особые условия

8.1. 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 заявлению одной из Сторон.

8.2. Собственники могут заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором поручить Управляющей организации получать за Собственников денежные средства от сдачи их помещений в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору, для их перечисления Собственникам.

9. Форс-мажор

9.1. 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 таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: 3 года.

10.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Исполнителя за два месяца до даты расторжения.

10.3. В случае расторжения Договора Исполнитель за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

10.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

10.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

10.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11. Реквизиты Сторон

Представитель Собственников:	Управляющая организация:
<p>Администрация муниципального образования Большеколпанское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области</p> <p>Юридический: 188349, Ленинградская обл, Гатчинский р-н, Большие Колпаны д, 30 Лет Победы ул, дом № 1</p> <p>почтовый адрес: 188349, Ленинградская обл, Гатчинский р-н, Большие Колпаны д, 30 Лет Победы ул, дом № 1 а</p> <p>ИНН/КПП 4705030996/470501001</p> <p>ОГРН 4705030996 л.сч. 0245 3164 040 УФК по Ленинградской области (Отдел № 6 УФК по Ленинградской области, КФ Гатчинского муниципального района) Администрация Большеколпанского сельского поселения р/сч 4020 48108 000 0000</p>	<p>ООО «Управляющая компания ЖКХ № 1»</p> <p><u>Юридический адрес:</u> 188349, Россия, Ленинградская область, Гатчинский район, дер. Большие Колпаны, ул. 30 лет Победы, д.1</p> <p><u>Фактический адрес:</u> д.Большие Колпаны, Киевское шоссе, д.79</p> <p>ИНН 4705047693 КПП 470501001</p> <p>ОГРН 1094705003910</p> <p>р/сч 40702810990250000151</p> <p>в ПАО «БАНК» Санкт-Петербург» г.Санкт-Петербург</p> <p>к/сч 301018109000000000790</p> <p>БИК 044030790</p> <p>Е - mail: bkolpany.uk1@mail.ru</p>

2816 Отделение по Ленинградской области
Северо-Западного главного управления
Центрального банка Российской Федерации
(Отделение Ленинградское) БИК 044106001
ОГРН 1054701273626 ОКТМО 41618408
ОКФС 14 ОКОПФ 20904
ОКВЭД 84.11.35
Глава администрации:

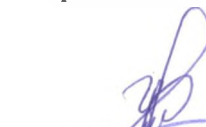


Бычина М.В.



тел./ факс 8(81371) 61-450

Генеральный директор:



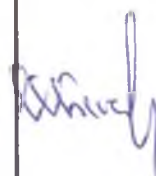
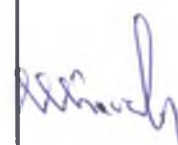
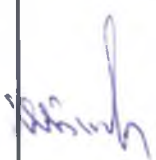
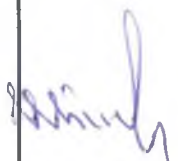
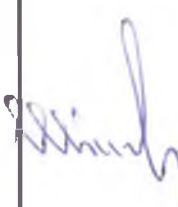
Паращин Ю.В.

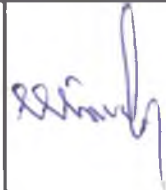





Приложение №1
к Договору
управления многоквартирным домом № 1
от «19» декаб 2017 г.

Список Собственников помещений в многоквартирном доме

ФИО Собственника жилого (нежилого) помещения	Номер жилого (нежилого) помещения по экспликации БТИ	Общая площадь жилого (нежилого) помещения по экспликации БТИ (кв.м)	Жилая площадь жилого помещени я (кв.м)	Доля Собственника в жилом (нежилом) помещении по правоустанавливающему документу		Основание права собственност и	Подпись собственника
				(%)	(кв.м)		
Подхалюзин Александр Александрович	1	31,7	16,3	1		св-во о гос.рег. права от 01.03.2016	
Орехов Алексей Тристанович	2	52,7		1		Св-во о Гос.рег, права от 01.06.2015	

МО « Большеколпа нское сельское поселение»	3	46	26				
МО « Большеколпа нское сельское поселение»	4	32,4	15,2				
МО « Большеколпа нское сельское поселение»	5	50,6	36				
МО « Большеколпа нское сельское поселение»	6	46	24,9				
МО « Большеколпа нское сельское поселение»	7	45,4	26				

МО « Большеколпа нское сельское поселение»	8	51,9	36				
Сергеева Наталия Борисовна	9	31,2	16,1	1		Св-во о гос.рег, права от 15.09.2008	
Дерипаско Игнатьвич	10	45	25	1		Св-во о гос.рег, права от 19.01.2015	
Филатов Александр Игоревич	11	52,4	33,4	1		Св-во о гос.рег, права от 15.12.2015	

МО « Большеколпа нское сельское поселение»	12	31,6	16,2				
--	----	------	------	--	--	--	--

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»

/Парашишин Ю.В./



Представитель Собственника

Глава администрации Большеколпанского
сельского поселения

/Бычкина М.В. /



АКТ

о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Гатчинский р-н, д. Тиховицы, д. 2
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 16039
3. Серия, тип постройки жилой многоквартирный дом
4. Год постройки 1970
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа 41,85
7. Год последнего капитального ремонта 2012
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 2
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 12
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 2069,1 куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 566,5 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) 517 кв. м

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

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 49,5 кв. м

20. Количество лестниц 2 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 49,5 кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров нет кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) нет кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома нет

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) нет

II. 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	бетонный	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	удовлетворительное
3. Перегородки	кирпичные	удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные		
междуэтажные	ж/б плиты	удовлетворительное
подвальные		
(другое)		
5. Крыша	мягкая кровля	удовлетворительное
6. Полы	деревянные	удовлетворительное
7. Проемы		
окна	двойные	удовлетворительное
двери	однопольные	удовлетворительное
(другое)		
8. Отделка		
внутренняя	обои	удовлетворительное
наружная	штукатурка	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		
ванны напольные	нет	
электроплиты	нет	
телефонные сети и оборудование	нет	
сети проводного радиовещания	нет	
сигнализация	нет	
мусоропровод	нет	
лифт	нет	
вентиляция	приточно вытяжная	удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	скрытая проводка	удовлетворительное
холодное водоснабжение	нет	
горячее водоснабжение	нет	
водоотведение	колодцы	удовлетворительное
газоснабжение	нет	
отопление (от внешних котельных)	нет	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной) печи	печь	
11. Крыльца	2	удовлетворительное

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»

_____/Парашишин Ю.В./



Представитель Собственника

Глава администрации Большеколпанского
сельского поселения

_____/Бычкинина М.В./



**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом
конкурса**

№п /п	Виды работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади, руб. в месяц	Годовая плата, руб.
			с НДС	
	Содержание общего имущества дома		17,83	110595,92
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих конструкций, перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			2,73	16933,64
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	По необходимости	0,21	1302,58
2.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов		0,25	1550,7
3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов		0,25	1550,7
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов	В соответствии со сметами	0,77	4776,156
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов		0,25	1550,7
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах		0,25	1550,7
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов	В соответствии со сметами	0,25	1550,7
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирному дому		0,25	1550,7
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По необходимости По сметам	0,25	1550,7
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			2,16	13398,05
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов	1 раз в год	0,68	4217,9
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме		1,48	9180,144

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			12,94	80264,23
12.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		0,27	1674,76
	Уборка мест общего пользования:			
	- влажное подметание лестничных площадок и маршей	2 раза в неделю		
	- мытье лестничных площадок и маршей	1 раза в 10 дней		
	- обметание пыли с потолков, стен	4 раз в год		
	- влажная уборка стен	2 раза в год		
	- влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, перил, ограждений, дверей, электрощитков	1 раза в10 дней		
	- мытье окон	1 раза в год		
	- очистка металлической решетки и прямка, уборка площадки перед входом в подъезд	2 раза в неделю		
13.	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		0,28	1736,78
	- подметание свежеснеженного снега до 2 см	в дни снегопада		
	- посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	во время гололеда		
	- подметание территории в дни без снегопада	ежедневно		
	- уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
	- сдвигание свежеснеженного снега в дни сильных снегопадов	по необходимости		
14.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года			
	- подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	ежедневно		
	- частичная уборка территории в дни с осадками более2 см	ежедневно		
	- уборка газонов	1 раз в двое суток		
	- скашивание газонов	2 раза в сезон		
	- уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		

15.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:		8,67	53778,28
	Незамедлительный вывоз твердых коммунальных отходов при накоплении более 2,5 куб метров	по необходимости		
	Вывоз крупногабаритного мусора	по необходимости		
	Организация мест накопления бытовых отходов	по графику		
16.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	по необходимости	1,90	11785,32
17.	Управление домом (ведение паспортного учета)	постоянно	1,54	9552,31
18.	Услуги по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме	постоянно	0,29	1798,81

Управляющая организация:

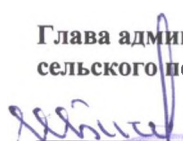
Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»


/Парашишин Ю.В./



Представитель Собственника

Глава администрации Большеколпанского
сельского поселения


/Бычинина М.В./



**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
МНОГОКАВАРТИРНОГО ДОМА И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах, (подвалах, чердаках, технических помещениях)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности системы водоснабжения, связанные с необходимостью прекращения водоснабжения помещений дома. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами) водопровода, канализации, горячего водоснабжения, (центрального отопления, газооборудования)	1 сутки в течение часа
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание)	в течение часа

Неисправности в системе освещения общедомовых помещений с заменой ламп накаливания люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных (элементов светильников)	7 суток
--	---------

Примечание:

сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»

/Паращишин Ю.В./

**Представитель Собственника**

Глава администрации Большеколпанского
сельского поселения

/Бычина М.В./



ЖУРНАЛ
регистрации результатов осмотров жилых домов

Адрес	Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Выявленные неисправности и повреждения	Количество единиц Измерения	Вид ремонта по устранению неисправностей или повреждений. Срок выполнения	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)
1	2	3	4	5	6	7

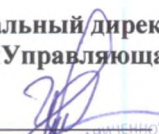
Сведения заполняются по квартирам, местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т.д.) и элементам благоустройства.

РЕЗУЛЬТАТЫ
Осмotra строительных конструкций и инженерного оборудования строения

Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за счет их средств)
1	2	3
1. Фундаменты		
2. Стены и т.д.		

Управляющая организация:

**Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»**


_____/Парашишин Ю.В./



Представитель Собственника

**Глава администрации Большеколпанского
сельского поселения**


_____/Бычина М.В./



ПАСПОРТ
готовности здания к эксплуатации в отопительном сезоне
20__/20__ годов

Адрес		ул.		дом N		корп.	
(населенный пункт)							

Принадлежность объекта	
(наименование муниципального образования)	

I. Общие сведения

1.	Назначение объекта	
(жилое, промышленное, ремонтно-эксплуатационное, административное, др.)		

2.	Год постройки		Год капитального ремонта	
----	---------------	--	--------------------------	--

3. Характеристика объекта:

Количество подъездов	
Количество квартир	
Общая площадь, включая подвалы и цокольные этажи, кв. м	
Общая полезная площадь объекта, кв. м	
Нежилая площадь, кв. м	

4. Инженерное оборудование

Наименование	Количество (шт.)	Примечание
Тепловой пункт		
Водомерный узел		
Тепловой ввод		
Водопроводный ввод		
Электрический ввод		
Ввод газоснабжения		
Система АППЗ и дымоудаления		
Лифты		

5. Источники энергоснабжения (централизованное/локальное) :

Теплоснабжение	
Газоснабжение	
Электроснабжение	
Водоснабжение	
Канализование	

II. Объемы выполненных работ по подготовке объекта
к отопительному сезону 20__/20__ годов

N п/п	Виды выполненных работ по конструкциям здания, технологическому и инженерному оборудованию	Единица измерения	Всего по плану	Фактически выполнено
1	Ремонт кровли	кв. м		
2	Ремонт чердачных помещений			
	в том числе утепление чердачного перекрытия	кв. м		
3	Ремонт фасадов, в том числе:			

	ремонт и покраска	кв. м		
	герметизация швов	пог. м		
	ремонт водосточных труб	шт.		
	остекление окон в местах общего пользования	кв. м		
	ремонт оконных проемов в местах общего пользования	шт.		
	ремонт дверных проемов в местах общего пользования	шт.		
	ремонт отмостки и цоколя	кв. м		
	ремонт приямков			
4	Ремонт подвальных помещений, в том числе:			
	ремонт оконных проемов	шт.		
	ремонт дверных проемов	шт.		
5	Ремонт и замена инженерного оборудования, в том числе:			
	ремонт и замена запорно-регулирующей арматуры	шт.		
	ремонт и замена радиаторов	шт.		
	ремонт и замена трубопроводов	пог. м		
	ремонт внутридомового электрооборудования	система		
6	Профилактические работы, в том числе:			
6.1	промывка внутридомовой системы отопления:			
	гидропневмопромывка	система		
	гидропромывка	система		
	опрессовка	система		
	изоляция трубопроводов	пог. м		
6.2	замеры сопротивления изоляции электропроводки	система		
6.3	герметичность на сетях канализации	система		
7	Состояние дымоходов, вентиляционных каналов			
8	Наличие договоров на обслуживание ВДГО			
9	Обеспеченность объекта песко-соляной смесью	т		

III. Результаты готовности здания к эксплуатации
в отопительном сезоне 20__/20__ годов

1. Необходимые профилактические работы и работы по ремонту общего имущества объекта и внутридомовых инженерных систем выполнены согласно плану.

2. Состояние утепления отапливаемых помещений (чердаки, лестничные клетки, подвалы), внутренней разводки удовлетворительное.

С учетом выполненных работ здание к эксплуатации в отопительном сезоне 20__/20__ годов _____

(указывается готовность объекта)

Ответственный руководитель _____

(наименование обслуживающей организации
или собственника здания)

(должность)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати

" _ " _ 20 _ года

Представитель (представители) общественности:

1.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

2.

(фамилия, имя, отчество)

(подпись)

Паспорт предъявлен представителю государственной жилищной инспекции
Ленинградской области

(должность)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

Место печати

" _ " _ 20 _ года

Примечание. Паспорт готовности заверяется печатью собственника или
обслуживающей организации.

Управляющая организация:

**Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»**

/Парашишин Ю.В./

**Представитель Собственника**

**Глава администрации Большеколпанского сельского
поселения**

/Бычина М.В. /



Приложение 7
к Договору
управления многоквартирным домом № 1
от « 19 » декабря 2017 г.

ПЛАН
производства текущего (капитального) ремонта отдельных
конструктивных элементов, инженерного оборудования
_____, жилого дома, расположенного по адресу: _____ в 20 ____ г.

№ п/п	Наименование конструктивного элемента, инженерного оборудования	Единица измере- ния	Объем спланиро- ванного произв- од- ства работ	Ориентировочна я стоимость производства работ (тыс. руб.)	Сроки произвед- ства работ (месяц)	Отметка выполне- ния
1	2	3	4	5	6	7

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»

_____/Парашишин Ю.В./



Представитель Собственника

Глава администрации Большеколпанского
сельского поселения

_____/Бычинина М.В./



ОТЧЕТ

Управляющей организации о выполнении договора на возмездное оказание услуг собственникам жилых помещений многоквартирного жилого дома по его управлению

№ п/п	Наименование показателя	Ед. измерения	Количество показателей		Приме- чание
			Плановый	Факти- ческий	
1	2	3	4	5	6
1	Себестоимость содержания ремонта общего имущества МКД	Тыс. руб.			
2	Объем производства текущего ремонта общего имущества МКД	Тыс. руб.			
3	Объем производства капитального ремонта общего имущества МКД	Тыс. руб.			
4	Размер платы собственников, пользователей помещений МКД за текущее содержание и ремонт общего имущества: предъявленных Управляющей организацией к оплате: фактически оплаченной	Тыс. руб.			
4.1		Тыс. руб.			
4.2		Тыс. руб. /% к п.4			
5	Размер платы собственников, пользователей помещений МКД за коммунальные услуги Управляющей организации: Предъявленной Управляющей организацией к оплате Практически оплаченной	Тыс. руб.			
5.1		Тыс. руб.			
5.2		Тыс. руб. /% к п 5.1			
6	Размер платы собственников помещений МКД на капремонт общего имущества: Предъявленных Управляющей организацией Фактически оплаченных	Тыс. руб.			
6.1		Тыс. руб.			
6.2		Тыс.руб. /% К п. 6.1			
7	Остаток денежных средств на счете Управляющей организации, внесенных собственниками помещений МКД на капремонт общего имущества по состоянию на _____ последующего за отчетным годом	Тыс. руб.			
8	Задолженность Управляющей организации перед подрядными взаимодействующими организациями по текущему содержанию и ремонту общего имущества МКД на _____ последующего за отчетным года («+» - кредиторская, «-» - дебиторская)	Тыс. руб.			
9	Задолженность Управляющей организации перед поставщиками коммунальных услуг по дому на _____ последующего за отчетным года («+» - кредиторская, «-» - дебиторская)	Тыс. руб.			
10	Размер снижения собственникам, пользователям помещений МКД за				

10.1	текущее содержание и ремонт общего имущества, всего, в том числе: связанной с виновностью Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций	Тыс. руб. Тыс.руб. /% К п. 10			
11	Размер снижения собственникам, пользователям помещений МКД за коммунальные услуги, всего, В том числе:	Тыс. руб.			
11.1	связанной с виновностью Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций	Тыс. руб./% К п. 11			
12	Размер нанесенных убытков общему имуществу МКД, имуществу собственников, пользователей его помещений, вреда здоровью людей, всего, в том числе:	Тыс. руб.			
12.1	Связанных с форс-мажорными обстоятельствами;	Тыс.руб./% К п. 12			
12.2	По вине Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций,	Тыс.руб./% К п. 12			
12.3	По вине собственников, пользователей помещений МКД,	Тыс.руб./% К п. 12			
12.4	Связанных со злоумышленными действиями посторонних лиц	Тыс.руб./% К п. 12			
13	Количество оформленных Управляющей организацией исков в судебные органы на собственников, пользователей помещений МКД за несвоевременную плату за содержание и ремонт его общего имущества, всего, в том числе: Удовлетворенных судом в пользу истца	Шт./Тыс. руб. шт./тыс. руб./% к п. 13			
14	Количество оформленных собственниками, пользователями помещений МКД исков в судебные органы на Управляющую организацию за ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления МКД, всего, в том числе: Удовлетворенных судом в пользу истца	Шт./Тыс. руб. шт./тыс. руб./% к п. 14			

15	<p>Количество поступающих в Управляющую организацию от собственников, пользователей помещений МКД жалоб и заявлений в рамках договора его управления, всего,</p> <p>В том числе:</p> <p>Признанных Управляющей организацией обоснованными;</p> <p>Ответ по которым Управляющей организацией дан по сроку;</p> <p>Превышающему нормативный;</p> <p>Поступившим повторно</p>	Шт.			
		Шт/% к п. 15			
		Шт/% к п. 15			
		Шт/% к п. 15			

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Управляющая компания ЖКХ №1»

_____/Парашишин Ю.В./



Представитель Собственника

Глава администрации Большеколпанского
сельского поселения

_____/Бычина М.В./

