

ДОГОВОР № ДУ 15/У
управления многоквартирным домом

п.Романовка
Всеволожского района
Ленинградской области

15.04. 2016 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее МКД), расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п.Углово, дом №13, именуемые в дальнейшем – **собственники**, (Приложение №3 – реестр собственников) на основании Протокола общего собрания собственников помещений от 15.04.2016 г. и Общество с ограниченной ответственностью «Романовская жилищная сервисная компания», в дальнейшем именуемое - **Управляющая компания**, в лице Генерального директора Дементьевой Т.Б. действующего на основании Устава и Лицензии № 003 от 10 марта 2015 г., выданной Комитетом Государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 В соответствии с настоящим Договором Управляющая компания по заданию собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется:

- осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:
- выполнять функции по управлению многоквартирным домом;
- оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ;
- предоставлять коммунальные услуги с учетом степени благоустройства многоквартирного дома , в связи с исполнением этих обязанностей от имени , по поручению и за счет собственников заключить договоры на отопление, электроснабжение, газоснабжение, на холодное и горячее водоснабжение , водоотведение с соответствующими ресурсоснабжающими организациями, по которым права и обязанности абонентов приобретут собственники;
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.(оказание платных услуг по заявкам собственников, нанимателей и иных лиц по расценкам, утвержденным Управляющей компанией)

1.2. В состав общего имущества собственников помещений данного МКД входят помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом МКД в том числе: межквартирные лестничные площадки ; лестницы, лифтовые и иные шахты; коридоры; технические этажи; чердаки; подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы); крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, обслуживающие более одного помещения; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения. Перечень общего имущества приведена в Приложении № 1 в форме электронного паспорта на МКД. Управляющая компания не обслуживает и не отвечает за общее имущество , занятое собственниками и нанимателями помещений под кладовки и другие личные цели. К общему имуществу относится земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД объекты, расположенные на указанном земельном участке в границах , определенных согласованием сторон , площадью 589,1 квадратных метров.

1.3. Конкретный состав и объем работ по содержанию и ремонту, а также их периодичность устанавливаются в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и порядке их оказания и выполнения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03. апреля 2013 г № 290, в пределах денежных средств, поступающих от «Собственников» помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений (Приложение № 2).

1.4. Собственники помещений, наниматели муниципальных жилых помещений и Управляющая компания при осуществлении деятельности по управлению МКД обязаны руководствоваться Жилищным Кодексом РФ, принятыми в его исполнение нормативно правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений и Управляющей компании.

1.5. При исполнении настоящего Договора собственники и Управляющая компания обеспечивают соблюдение требований:

- правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416;
- правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;
- минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290;
- правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006 № 354;
- нормативными правовыми актами Правительства РФ, Правительства Ленинградской области, содержащими обязательные для исполнения Собственниками помещений и Управляющей компании правил в сфере управления МКД.

1.6. Капитальный ремонт общего имущества МКД не является предметом настоящего Договора и проводится в соответствии с законодательством РФ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Обязанности «Управляющей компании»:

2.1.1. Предоставить собственникам помещений, и нанимателям муниципальных жилых помещений, услуги и выполнить работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, по перечню, согласно Приложения № 2, в соответствии с решениями общего собрания собственников, пропорционально денежным средствам, поступившим от собственников помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений.

2.1.2. За счет дополнительной оплаты в соответствии с ценами и тарифами, утвержденными Управляющей компанией, обеспечить выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, заказываемых собственниками помещений, сверх перечня Приложения № 2 , а также обеспечить за дополнительную плату по заявкам собственников и нанимателей обслуживание жилых помещений.

2.1.3. От имени, по поручению и за счет собственников заключить договоры на отопление, электроснабжение, на холодное и горячее водоснабжение, водоотведение с

соответствующими ресурсоснабжающими организациями, а также контролировать количество и качество приобретаемых собственниками у ресурсоснабжающих организаций холодной и горячей воды, электрической энергии и тепловой энергии. По поручению собственников рассматривать заявления по вопросам оказания коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями.

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

2.1.5. Рассматривать обращения и заявления собственников по вопросам оказания жилищных и коммунальных услуг.

2.1.6. Обеспечить паспортное обслуживание собственников и нанимателей МКД.

2.1.7. Обеспечить прием платежей за жилищные услуги через кассу Управляющей компании.

2.1.8. Производить расчет, начисление и перерасчет платежей за жилищные услуги.

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

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

2.1.11. Выполнять выборочный текущий ремонт общего имущества в период подготовки МКД к зиме с апреля по октябрь, в объемах и очередности, обеспечивающей в первую очередь безопасность проживания: ремонт внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, отопления, водоотведения, электроснабжения, ремонт крыши, козырьков над подъездами и балконами верхних этажей, герметизацию стыков панелей в местах протечки; во вторую очередь комфортность проживания: косметический ремонт подъездов, установка энергосберегающего оборудования, ремонт отмостки, ремонт рам на лестничных клетках, ремонт дверей входных.

2.1.12. Раскрывать информацию о деятельности управляющей компании в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Ежегодно до 31 марта за отчетным годом размещать на сайте ООО «Романовская ЖСК» (www.romgsk.ru) и на официальном сайте для раскрытия информации (www.dom.gosuslugi.ru) отчет о выполнении договора управления.

2.1.13 Уведомить собственников и нанимателей жилых помещений о максимально допустимой мощности потребления электроэнергии бытовыми электроприборами.

(Приложение № 4) к настоящему договору

2.1.14. Предоставить список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и «Роспотребнадзора» с указанием служебных телефонов. (Приложение № 5) к настоящему договору.

2.1.15. Уведомить о предельных сроках устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома. (Приложение № 6) к настоящему договору.

2.1.16. Указать условия изменения размера платы за тепловую энергию в горячей воде при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. (Приложение № 7) к настоящему договору.

2.1.17. Указать условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Приложение № 8) к настоящему договору.

2.1.18. Указать условия изменения размера платы за питьевую воду и прием сточных вод при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Приложение № 9).

- 2.1.19. Указать температурный график параметров теплоснабжения Дома (Приложение № 10) к настоящему договору.
- 2.1.20. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением домом документов.
- 2.1.21. Проводить сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров по решению общего собрания собственников, с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.
- 2.1.22. Подготавливать предложения по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников для их рассмотрения общим собранием собственников в МКД.
- 2.1.23. Проводить расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источника покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).
- 2.1.24. Подготавливать предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников.
- 2.1.25. Обеспечить ознакомление собственников с проектами документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества путем размещения на официальных сайтах Управляющей компании.
- 2.1.26. Осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.
- 2.1.27. Осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, включая работы и услуги по управлению МКД, оформление платежных документов и направление их собственникам помещений и нанимателям муниципальных помещений.
- 2.1.28. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством РФ.
- 2.1.29. Организовать круглосуточную работу Аварийно-диспетчерской службы.
- 2.1.30. Если в период действия Договора возникает необходимость выполнения неотложных непредвиденных работ для обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, которые не предусмотрены перечнем работ и услуг (Приложение № 2) и стоимость таких работ превысит размер платы, утвержденный на текущий период, то Управляющая компания обязана выполнить такие работы, а собственники и наниматели помещений МКД оплатить их стоимость.
- 2.1.31. Доводить до сведения собственников и нанимателей помещений в МКД информацию о размере проиндексированной в указанном порядке планово- договорную стоимость работ и услуг на соответствующий год действия настоящего Договора (в расчете на 1 кв. м. в месяц общей площади в отдельной квартире и на 1 кв.м. в месяц жилой площади в коммунальной квартире).
- 2.1.32. Управляющая компания в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан- собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в МКД. Условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяется исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.
- 2.1.33. Управляющая компания размещает информацию о многоквартирном доме в ГИС ЖКХ (государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства). Официальным сайтом ГИС ЖКХ в сети «Интернет» является www.dom.gosuslugi.ru.
- 2.1.34. По требованию собственников и потребителей составлять акт установления факта не предоставления коммунальных услуг, или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

2.2. Права «Управляющей компании»:

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

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

2.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (установленных Правилами предоставления коммунальных услуг № 354) и уменьшать периодичность и перечень жилищных услуг и работ для собственников и нанимателей помещений, указанных в Приложении № 2 Договора, в случае просрочки оплаты свыше двух месяцев, с учетом нормативных правовых актов РФ.

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

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

2.2.6. Планово-договорную стоимость работ и услуг, включенных в минимальный перечень (Приложение № 2, Постановление Правительства РФ № 290) во второй и последующие годы действия настоящего Договора индексировать на уровень инфляции (Приказ Минстроя и ЖКХ РФ от 31.07.2014 № 441/пр), который устанавливается на каждый последующий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год.

2.2.7. В соответствии со ст.382 и ст. 390 ГК РФ передать право ресурсоснабжающим организациям (МУП «Романовские коммунальные системы», ОАО «Петербургская бытовая компания») принимать платежи собственников и потребителей за коммунальные услуги и право взыскания с собственников и потребителей задолженности в судебном порядке (уступка прав требования к собственникам и нанимателям помещений, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг).

2.2.8. Требовать от собственников помещений и нанимателей жилых помещений полного возмещения убытков, возникших по их вине и (или) вине членов их семьи.

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

2.2.10. Управляющая компания в течение срока действия Договора вправе созывать и проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД, а также внеочередные собрания в целях исполнения настоящего Договора и при изменении нормативных правовых актов в Жилищном законодательстве.

2.2.11. В случае нарушения срока внесения платы по Договору за содержание и ремонт жилья, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней).

2.2.12. Управляющая компания имеет право, выносить на рассмотрение Совета депутатов размер платы, если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления (п.4. ст.158 ЖК РФ).

2.3. Обязанности «Собственников» и нанимателей помещений:

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

2.3.2. Собственники и наниматели помещений обязаны обеспечивать сохранность общего имущества МКД. Соблюдать Правила пожарной безопасности. Соблюдать Правила благоустройства населенного пункта, утвержденные МО «Романовское сельское поселение»

2.3.3. Собственники и наниматели помещений обязаны соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

2.3.4. Собственники и наниматели помещений обязаны своевременно не позже 20 числа месяца, следующего за отчетным вносить плату за содержание, ремонт жилья и другие платежи, установленные дополнительным соглашением ,на расчетный счет Управляющей компании, на основании, выставленных квитанций.

2.3.5. На основании решения общего собрания собственников помещений МКД производить оплату за коммунальные услуги на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций: за ХВС, ГВС, отопление и водоотведение и за общедомовые нужды по холодной воде и горячей воде в МУП «Романовские коммунальные системы»; за электроснабжение жилого помещения в ОАО «Петербургская сбытовая компания».

2.3.6. Собственники и наниматели помещений обязаны добросовестно и своевременно исполнять обязанности по договорам теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, заключенным Управляющей компанией от имени собственников с ресурсоснабжающими организациями.

В соответствии со ст.382, ст.390 ГК РФ В срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным вносить оплату за коммунальные услуги по теплоснабжению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и газоснабжению на расчетный счет ресурсоснабжающих организаций, по квитанциям , выставляемым этими организациями.

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

2.3.8. Собственники в целях взаимодействия с Управляющей компанией по вопросам управления МКД, могут делегировать права председателю Совета МКД. (в соответствии с п.8 ст.161.1 ЖК РФ).

2.3.9. Собственники и наниматели помещений обязаны предоставлять Управляющей компании информацию, необходимую для расчета платы за жилищные и коммунальные услуги.

2.3.10. Собственники и наниматели помещений обязаны при обнаружении неисправностей внутриквартирных инженерных сетей, оборудования, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов немедленно сообщать письменно по электронной почте, устно или по телефону в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

2.3.11. Собственники и наниматели помещений обязаны нести другие обязанности, установленные Договором, законодательством РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», Жилищным Кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ; Федеральным законом от 23.11.2009 № 261- ФЗ « Об энергосбережении и о повышении

энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

2.3.12. Собственники и наниматели помещений обязаны не допускать установку на крыше, парапетах, фасаде, вентилях МКД личных телеантенн и других телекоммуникационных устройств.

2.3.13. Собственники и наниматели помещений обязаны при оборудовании МКД коллективными приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими квартирными приборами учета энергоресурсов размер платы за коммунальные услуги, производить в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области и законодательством РФ в области предоставления коммунальных услуг.

2.3.14. Собственники и наниматели помещений обязаны в заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое помещение, не реже, чем 1 раз в полгода, представителям управляющей компании и ресурсоснабжающей организации для проверки индивидуальных приборов учета.

2.3.15. На 30 число каждого месяца, председатель Совета Дома подписывает акт приемки оказанных жилищных услуг и выполненных работ, и акт о нарушении нормативов качества коммунальных услуг, если нарушение произошло по вине Управляющей компании. Если председатель не пришел на подписание актов, обязательства Управляющей компании за отчетный период будут считаться выполненными.

2.3.16. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны компенсировать Управляющей компании расходы на непредвиденные, неотложные работы на общем имуществе собственников МКД, если это будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить на момент заключения Договора и за возникновение которых она не отвечает. (основание Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.09.2010 № 6464/10)

2.3.17. Собственники и наниматели помещений обязаны не загромождать подходы к общедомовым инженерным сетям, холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения.

2.3.18. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны соблюдать правила содержания домашних животных.

2.3.19. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны не курить на лестничных клетках.

2.3.20. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны в течение 5 дней информировать Управляющую компанию об изменении состава семьи, площади жилого помещения, оснащении индивидуальными приборами учета и технической характеристики жилого помещения, в случае проведения переустройства или перепланировки жилого помещения.

2.3.21. Собственники и наниматели помещений в МКД обязаны в соответствии с п.5.1 части 2 ст.6 Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. предоставлять информацию о своих персональных данных, необходимых для обработки в целях осуществления расчетов за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений и нанимателей МКД.

2.4. Права «Собственников» и нанимателей помещений:

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

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

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

2.4.4. Собственники имеют право уполномочить любое лицо представлять свои интересы для участия в общем собрании собственников МКД и для подписания договора управления.

2.4.5. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных в следствии невыполнения либо ненадлежащего выполнения управляющей компанией обязанностей по Договору.

2.4.6. Получать от Управляющей компании сведения по лицевому счету о правильности начисления, предъявленных платежных документов за содержание и ремонт жилья и коммунальных услуг.

2.4.7. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией её обязательств по Договору.

3. Порядок определения цены Договора, стоимости работ, услуг и порядок оплаты работ, услуг.

3.1. В соответствии со ст.156 ЖК РФ плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

3.2. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из стоимости выполненных работ, оказанных жилищных услуг, в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 2, услуг по управлению многоквартирным домом, а также из стоимости коммунальных услуг (Утилизация ТКО), иных работ и услуг по Договору, в т.ч. непредвиденных работ, с учетом уплачиваемых Управляющей компанией обязательных налогов, в соответствии с применяемой системой налогообложения.

3.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа, включенных в перечень (Приложение № 2) определяется Управляющей компанией ежемесячно:

а) исходя из планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ и услуг по настоящему Договору.

б) исходя из стоимости выполненных непредвиденных работ, определяемой из суммы понесенных Управляющей компанией расходов на выполнение таких работ, с учетом уплачиваемых налогов, в соответствии с применяемой системой налогообложения. Все затраты на содержание и ремонт отражаются на лицевом счете МКД.

3.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в перечень работ и услуг (Приложение № 2) на каждый год действия Договора определяется на 1 января года следующего за датой и годом заключения договора. Во второй и последующие годы действия Договора такая стоимость ежегодно индексируется на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год (Приказ Минстроя ЖКХ РФ от 31.07.2014 № 411/пр пункт 9).

3.5. Стоимость коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН) определяется ежемесячно исходя из объема (количества) потребленных коммунальных услуг. Сверхнормативный расход на ОДН распределяется на всех собственников и нанимателей помещений МКД по формуле, утвержденной в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг (с 01.01.2017 г. ОДН по нормативу будет включен в содержание жилья)

3.6. Размер платы за содержание жилого помещения, установленный на первый год действия Договора, указан в Приложении № 2 изменяется, на каждый последующий год действия Договора, и рассчитывается Управляющей компанией в соответствии с п.2.2.6. настоящего Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

3.7. Размер платы может пересматриваться в течение года в случае изменения регионального стандарта стоимости жилищных услуг, внесения в законодательные нормативные правовые акты Российской Федерации условий, Субъекта РФ, влияющих на стоимость минимального перечня работ и услуг по настоящему Договору, в случае прекращения предоставления дотации из бюджета МО «Романовское сельское поселение» на возмещение расходов за содержание, ремонт жилого помещения, за утилизацию ТКО, в связи с изменением бюджетных ассигнований на предоставление льгот и субсидий гражданам в оплату жилищных услуг и по другим основаниям, не зависящим от воли собственников и Управляющей компании.

3.8. Стоимость сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, изменяется на дату, установленную соответствующими специализированными организациями, выполняющими эти услуги.

3.9. Оплата услуг за содержание жилья, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые «Управляющей компанией», производится «собственниками», нанимателями на основании платежных документов, предоставленных Управляющей компанией, в кассу Управляющей компании, или через банковские учреждения, при этом услуги банка оплачиваются ими за свой счет.

3.10. В соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение обязаны уплатить кредитору (ООО «Романовская ЖСК») пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.11. Прием платежей от собственников и нанимателей помещений МКД за электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение производится по отдельным квитанциям, направляемым собственникам и нанимателям ресурсоснабжающими организациями с указанием пунктов приема платежей.

3.12. Льготные категории собственников своевременно предоставляют необходимые документы в соответствующие социальные учреждения для начисления льгот и субсидий.

3.13. Не использование собственником или нанимателем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. Управляющая компания, собственники и наниматели помещений в МКД обязаны возместить друг другу все убытки, возникшие вследствие невыполнения или ненадлежащего выполнения своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Собственники помещений и наниматели муниципальных помещений обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников и нанимателей помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате неисправности и повреждения внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в МКД, и за надлежащее содержание которого Управляющая компания ответственности не несет.

4.3. Управляющая компания не отвечает за сохранность, техническое состояние, пожарную безопасность мест общего пользования дома, занятых собственниками и нанимателями помещений под кладовки и другие личные цели.

4.4. Управляющая компания и собственники освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Управляющая компания и собственники обязаны немедленно известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей компанией ее обязательств по договору управления

5.1. Управляющая компания ежегодно не позднее 31 марта текущего года предоставляет собственникам отчет за предыдущий год о выполнении обязательств настоящего Договора, о выполненных по договору управления работах и оказанных услугах. Отчет размещается на сайте ООО «Романовская ЖСК» (www.romgsk.ru) и на официальном сайте для раскрытия информации в системе ГИС ЖКХ. Годовое общее собрание собственников проводится Управляющей компанией во втором квартале года, следующего за отчетным.

5.2. Совет многоквартирного дома, председатель Совета МКД имеет право осуществлять контроль в порядке, установленном Жилищным Законодательством РФ.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор вступает в силу с **15.08.2016 года** и действует до **15.08.2021 года**.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению между собственниками и Управляющей компанией, составленному в письменной форме и подписанному сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

6.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при выборе иного способа управления МКД;
- при невыполнении условий Договора Управляющей компанией, подтвержденных двухсторонними актами.

6.4. Управляющая Компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (согласно части 8 ст.162 ЖК РФ и пункту 3 ст.450 ГК РФ) в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанностей по оплате коммунальных услуг, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.

6.5. Управляющая компания вправе отказаться от исполнения Договора, если не согласованы существенные условия Договора, а именно: стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, цена договора, перечень минимальных услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (Пост. Правит. РФ от 03.04.2013 г. № 290).

6.6. Управляющая компания и собственники помещений уведомляют друг друга о досрочном расторжении Договора за 3 календарных месяца до расторжения.

6.7. Управляющая компания уведомляет собственников о расторжении Договора путем сообщения в платежном документе (квитанции на оплату за содержание и ремонт жилого помещения), через сайт (www.tomgsk.ru), через доску объявлений в подъездах МКД.

7. Изменение и расторжение Договора

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

7.2. Договор может быть расторгнут по соглашению между Управляющей компанией и собственниками с их предварительным уведомлением друг друга не менее чем за 3 (три) месяца.

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

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

7.5. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполняемых подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов. По таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за два месяца.

8. Рассмотрение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий по настоящему Договору могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

8.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия

9.1. Договор составлен в одном экземпляре и подписан сторонами, Управляющей компанией и Уполномоченным лицом от собственников помещений МКД, либо собственниками помещений МКД. Договора управления хранится в Управляющей компании по адресу : Ленинградская обл., Всеволожский р-он, п.Романовка, д.2.

9.2 Инициатором проведения общих собраний собственников, выступает собственник помещений МКД. Очередные и внеочередные Общие собрания собственников помещений могут проводиться как, в очной, так и в заочной форме. Собственники направляют Управляющей компании уведомление и повестку дня собрания не менее чем за 10 дней до проведения собрания. Расходы на проведение общих собраний оплачиваются в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

9.3. По вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора управления Управляющая компания может инициировать общее собрание собственников.

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

10. Приложения к Договору:

1. Приложение № 1 – Перечень общего имущества . собственников МКД
2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, их стоимость до 31.12.2016 г.
3. Приложение № 3 – Реестр собственников помещений МКД.
4. Приложение № 4 - Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии бытовыми электроприборами
5. Приложение № 5 - Список должностных лиц Управляющей компании, вышестоящей компании и Роспотребнадзора с указанием служебных телефонов
6. Приложение № 6 - Предельные сроки устранения возникших неисправностей конструктивных элементов и оборудования многоквартирного дома
7. Приложение № 7 - Условия изменения размера платы за тепловую энергию в горячей воде при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
8. Приложение № 8 - Условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
9. Приложение № 9 - Условия изменения размера платы за питьевую воду и прием сточных вод при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
10. Приложение № 10 - Температурный график параметров теплоснабжения Дома.

11. Подписи, адреса и реквизиты Сторон

ООО «Романовская ЖСК»
188670, Россия, Ленинградская обл.,
Всеволожский район,
п.Романовка, дом 2 тел.8(813-70) 60-473
факс 8(813-70) 60-665
ИНН/КПП 4703104699/ 470301001
ОКПО 85161673, ОГРН 1984703002966,
Р/сч. 40702810955410000064
Северо-Западный Банк ПАО
«Сбербанк России» г.Санкт-Петербург -
К/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Собственники помещений
многоквартирного дома № 15
188670, Ленинградская обл.,
Всеволожский район,
п. Углово. (или Уполномоченный)
кв. № 3 *В. Канов*
кв. № 6 *В. Бирюшев*
кв. № 4 *Сидоров*
кв. № 8 *В. А. =*
кв. № 2 *И. Г. =*
кв. № 7 *В. С.*

Генеральный директор

Г.Б.Дементьева



*И.О. и адрес администрации
с/о. Романовское
с/о. Всеволожский район
А.Н. Горбунов
(кв. 3; кв. 8)*

СОГЛАСОВАНО

СОГЛАСОВАНО

Собственники МКД

163 В. Канарев
 1606 В. Сирожов
 1604 С. Сирожов
 1608 В. Сирожов
 1602 В. Сирожов
 1607 В. Сирожов

 Генеральный директор
 ООО «Романовская ЖСК»



 Приложение № 1
 к договору управления

N 24/15/9

Состав общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Информация
1.	Адрес многоквартирного дома (включая индекс)		188670, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский район, пос. Углово, д.15
2.	Серия, тип проекта здания		10-М
3.	Год постройки		1997
4.	Количество этажей	шт.	2
5.	Количество подъездов	шт.	1
6.	Количество лестниц	шт.	1
7.	Количество квартир	шт.	8
8.	Общая площадь дома	м2	634,7
9.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	м2	84,5
10.	Наличие подвала	м2	377,1
11.	Наличие чердака	м2	377,1
12.	Кадастровый номер земельного участка (если имеется)		
13.	Общая площадь земельного участка по фактическому пользованию, всего	м2	997,7
	застроенная, всего	м2	408,6
	незастроенная, всего	м2	589,1
14.	Отдельные квартиры		
	2-комнатные	шт.	3
	3-комнатные	шт.	5
15.	Год последнего капитального ремонта		2011 г. - установка общедомового узла учета на ХВС
16.	Фундаменты		

	Площадь цоколя	м2	50,5
	Площадь отмостки	м2	72,8
17.	Фасад		
	Материал стен		Конструкция из древесных рам из защищенного деревянного бруса облицованного ЦСП, пластмассовая штукатурка
	Площадь фасада	м2	503,1
	Площадь штукатурки фасада	м2	50,5
	Площадь облицовки фасада	м2	
	Фактурные и окрасочные слои фасада	м2	452,6
18.	Перекрытия		
	Междуэтажные	м2	377,1
	Подвальные	м2	377,1
	Чердачные	м2	377,1
19.	Проемы		
	Оконные	шт./м2	3/4,92
	Двери наружные	шт./м2	3/3,9
	Двери внутренние	м2	1/1,95
	Кровля стальная	м2	525,1
	Инженерное оборудование (инженерные сети)		
20.	Отопление		центральное
	Установлен прибор коллективного учета	шт.	нет
	горизонтальные трубопроводы	пог.м	98,0
	вертикальные трубопроводы	пог.м	100,0
	количество стояков	шт.	8
	количество радиаторов на лестничных клетках	шт.	2 (1)
	теплоизоляция	м2	15,7
	здвижки	шт.	4
	количество теплоцентров		
21.	Холодное водоснабжение		центральное
	установлен прибор коллективного учета	шт.	1
	длина розлива	пог.м	72,0
	количество стояков	шт.	4

	длина стояков в квартирах	пог.м	24,0
	количество водомерных узлов	шт.	нет ?
22.	Канализация		центральное
	длина канализационных труб в подвалах	пог.м	45,0
	длина канализационных стояков в подвалах	пог.м	8,0
	количество стояков	шт.	4
	длина стояков	пог.м	24,0
	количество крышек ревизий	шт.	8
23.	Горячее водоснабжение		центральное
	установлен прибор коллективного учета	шт.	нет
	длина розлива	пог.м	78,0
	длина стояков в квартирах	пог.м	48,0
	количество стояков	ед.	24
	количество задвижек	ед.	1
24.	Электроснабжение		центральное
	установлен прибор коллективного учета		нет
	вводно-распределительное устройство	шт.	1
	количество групповых щитков в подвале и на лестничной клетке	шт.	1
	длина сетей коммунального освещения	пог.м	200,0
	количество светильников с лампами накаливания	ед.	17
	количество выключателей	ед.	12
25.	Вентиляция		вытяжная
26.	Водостоки		отсутствуют
27.	Специальное инженерное оборудование		
	наименование оборудования		ПЗУ (переговорно-замочное оборудование) домофон
	место расположения оборудования		Входные двери в подъезды

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или схема, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Бетонные блоки	удовлетворительное

2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Конструкция из древесных рам из защищенного деревянного бруса облицованного ЦСП, пластмассовая штукатурка	удовлетворительное
3.	Перегородки	Конструкция из деревянных стоек, изоляция из минеральной ваты, обшивка с обеих сторон гипсостружечными плитами	удовлетворительное
4.	Перекрытия чердачные, междуэтажные, подвальные (другое)	Древесно-стружечная плита – 19 мм; деревянный брус - 185*80 мм; изоляция из минеральной ваты – 140 мм; гидроизолирующая прокладка - 0,2 мм; лицевая сторона потолка из гипсостружечной плиты – 12 мм	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
5.	Крыша	стальная с полимерным покрытием	удовлетворительное
6.	Полы	линолеум	удовлетворительное
7.	Проемы окна двери (другое)	металлопластик входные - стальные с изоляцией	удовлетворительное удовлетворительное
8.	Отделка внутренняя	- потолок-водоэмульсионная окраска; - стены- водоэмульсионная окраска; - пластмассовая штукатурка цвета «Шильф»	удовлетворительное
	наружная		удовлетворительное
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - ванны напольные -электрические плиты -телефонные сети	- в наличии; - в наличии; - в наличии	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: - электроснабжение -холодное водоснабжение -горячее водоснабжение -водоотведение -отопление (от внешних котельных)	обеспечено обеспечено обеспечено обеспечено обеспечено	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
11.	Крыльца	железобетонные	удовлетворительное
12.	Другое		

**ПЕРЕЧЕНЬ И СТОИМОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ, ТЕХ.ОБСЛУЖИВАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ И
НАНИМАТЕЛЕЙ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 15 пос.Угловое**

с 01.06.2016 года

№ п/п	Наименование услуг и работ в соответствии с МИНИМАЛЬНЫМ ПЕРЕЧНЕМ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (Утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290)	Ед.изм.	Периодичность выполнения, в год	Размер платы 2016 (в месяц)
1.	Содержание жилья (все удобства, без лифта и мусоропровода) ВСЕГО, в том числе:	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате		19 руб. 90 коп. 27 руб. 90 коп.



1.1	Содержание общего имущества и техническое обслуживание общих инженерных коммуникаций многоквартирного дома		За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире		9 руб. 98 коп.
			За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате		14 руб. 82 коп.
	а	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание		ежедневно (365 раз)	1 руб. 09 коп. 1 руб. 64 коп.
	б	Оказание услуг паспортного стола		рабочие дни (247 раз)	0 руб. 44 коп. 0 руб. 65 коп.
	в	Дератизация (спецорганизация)		1 раз в месяц (12 раз)	0 руб. 08 коп. 0 руб. 14 коп.
г	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов:				4 руб. 60 коп. 6 руб. 82 коп.
	1.Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			1 раз в неделю (48 раз)	
		• проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; • проверка технического состояния видимых частей конструкций с			

	выявлением: • признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; • коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; • поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; • при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; • проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; • определение и документальное фиксирование температуры вечномёрзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномёрзлых грунтов.			
	2.Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: • проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; • проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; • контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.		1 раз в неделю (48 раз)	
	3.Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: • выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и		1 раз в неделю (48 раз)	

	стенами, неисправности водоотводящих устройств; • выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; • выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; • выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; • в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.			
	4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: • выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; • выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; • выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;		1 раз в месяц (12 раз)	

	• выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; • выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; • проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 5.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: • выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; • контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; • выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; • выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; • контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение		1 раз в месяц (12 раз)	
--	--	--	-----------------------------------	--

	восстановительных работ. 6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: • контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; • выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; • выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; • выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		1 раз в месяц (12 раз)	
	7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: • проверка кровли на отсутствие протечек; • проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; • выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;		1 раз в месяц (12 раз)	

	• проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; • проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; • контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; • осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; • проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; • проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; • проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами; • проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; • проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; • проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; • при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
--	---	--	--	--

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: • выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; • выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; • выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; • выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; • при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; • проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; • проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.		1 раз в месяц (12 раз)	
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: • выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; • контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); • выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах,		осенний и весенний осмотр (2 раза)	

	восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. 13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: • проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; • при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.		1 раз в неделю (48 раз)	
Д	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: 1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: • техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; • контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; • проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; • устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; • проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;		1 раз в квартал (4 раза)	2 руб. 93 коп. 4 руб. 33 коп.

	(общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); • постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; • контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); • восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; • контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; • контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; • переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; • промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; • очистка и промывка водонапорных баков; • проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; • промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;		1 раз	
--	---	--	--------------	--

	проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. 5.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: • проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; • проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; • техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; • контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.		1 раз по мере необходимости 1 раз 1 раз в неделю (48 раз)	
е	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме: 1.Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты,		1 раз в неделю (48 раз)	0 руб. 84 коп. 1 руб. 24 коп.

	противодымной защиты. 2.Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.		рабочие дни (247 раз)	
--	--	--	----------------------------------	--

Примечания:

1. К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения отопления и канализации относятся стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной, горячей воды и тепловой энергии первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
2. К внутридомовым системам электроснабжения относятся вводные шкафы, вводно-распределительные устройства, этажные щитки и шкафы, освещение мест общего пользования многоквартирного дома, кроме внутриквартирных устройств и приборов.
3. Услуги по содержанию общего имущества не включают: ремонт дверей в квартиры, дверей, окон и полов, расположенных внутри жилого помещения или нежилого помещения, находящегося в собственности или в пользовании отдельных лиц, почтовых ящиков, содержание балконов и лоджий, находящихся в собственности или в найме граждан, замену и ремонт обогревающих приборов внутри жилого помещения, содержание личных кладовок, на лестничных клетках, на чердаках и в технических подпольях, утепление оконных и балконных проемов, содержание балконов и лоджий, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, не относящихся к общему имуществу дома. Утепление дверей в квартиры осуществляется собственниками помещений и нанимателями жилых помещений.

1.2	Накладные расходы на услуги управляющей компании по выполнению ею обязанностей, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества МКД	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	рабочие дни (247 раз)	2 руб. 88 коп. 4 руб. 23 коп.
------------	--	---	----------------------------------	--

	а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных <u>Правилами</u> содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости); б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных; в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и			0 руб. 35 коп. 0 руб. 51 коп. 0 руб. 37 коп. 0 руб. 54 коп. 0 руб. 47 коп. 0 руб. 69 коп.
--	---	--	--	--

бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги,			0 руб. 29 коп. 0 руб. 44 коп. 0 руб. 36 коп. 0 руб. 52 коп.
---	--	--	---

	предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации; з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе: предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом; раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.			0 руб. 43 коп. 0 руб. 63 коп.
1.3	Содержание придомовой территории (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) а) Летний период: - подметание территории ;	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	ежедневно в рабочее время	2 руб. 88 коп. 4 руб. 29 коп. 0 руб. 13 коп. 0 руб. 22 коп.

- уборка газонов от мусора; - уборка контейнерных площадок; - окос придомовой территории; - подрезка кустов ; - очистка отмостки домов от растительности; - очистка паребриков под скребок от растительности песка и грязи; - очистка урн от мусора. б) Зимний период: - подметание и расчистка свежеснежавшего снега во время снегопада; - подсыпка территории песком во время гололеда; - уборка территории от мусора;	ежедневно в рабочее время	0 руб. 12 коп. 0 руб. 21 коп.
	ежедневно в рабочее время	0 руб. 73 коп. 0 руб. 80 коп.
	по мере необходимости	0 руб. 23 коп. 0 руб. 36 коп.
	с апреля по май по мере необходимости	0 руб. 04 коп. 0 руб. 09 коп.
	постоянно по мере необходимости;	0 руб. 10 коп. 0 руб. 16 коп.
	постоянно по мере необходимости	0 руб. 14 коп. 0 руб. 24 коп.
	ежедневно в рабочее время	0 руб. 13 коп. 0 руб. 22 коп.
	2 раза в сутки (в рабочее время)	0 руб. 36 коп. 0 руб. 57 коп.
	ежедневно в рабочее время	0 руб. 23 коп. 0 руб. 36 коп.
	ежедневно в рабочее время	0 руб. 09 коп. 0 руб. 15 коп.

	- уборка контейнерных площадок; - очистка под скребок площадки при входе в подъезд; - очистка козырьков над подъездами от снега и сосулек		ежедневно в рабочее время ежедневно в рабочее время по мере необходимости.	0 руб. 30 коп. 0 руб. 47 коп. 0 руб. 28 коп. 0 руб. 44 коп.
1.4	Сбор и вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора (ТКО) Сбор, вывоз твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора специализированной организацией по договору и хоз.способом	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	ежедневно	4 руб. 16 коп. 4 руб. 56 коп.
1.5	Освещение мест общего пользования (лестничные клетки, тех.подвалы, чердаки)	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире	Количество кВт (по показаниям ОПУ)* S общ.квартиры \ S общ. жилых помещений *тариф за 1 кВт (по данным АО «Петербургская сбытовая компания»)	
2.	Текущий ремонт жилья	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире За 1 кв.м жилой площади в		4 руб. 41 коп. 6 руб. 61 коп.

1. Частичное восстановление поврежденных участков фундаментов (до 2-х кв.м.), вентиляционных продухов, отмосток, и входов в подвалы	отдельной комнате	в межотопительный период: май-сентябрь	
2. Герметизация стыков стеновых панелей со стороны лестничных площадок		в межотопительный период: май-сентябрь	
3. Частичное усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей мягких кровель		в межотопительный период: май-сентябрь	
4. Восстановление аварийных участков внутридомовой ливневой канализации		по мере необходимости	
5. Смена и восстановление отдельных элементов дверных и оконных заполнений лестничных клеток		по мере необходимости	
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец, козырьков над подъездами, козырьков над входами в подвал, над балконами верхних этажей		в межотопительный период: по мере необходимости	
7. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях и в других местах общего пользования		апрель – октябрь	
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения		в течение года: по мере необходимости	

	9. Установка, замена и восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств, приборов и электроплит) 10. Восстановление и смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, вентиляционных шахт и камер		в течение года: по мере необходимости в течение года: по мере необходимости	
3.	Утилизация твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора (ТКО) Утилизация твердых коммунальных отходов и крупногабаритного мусора специализированной организацией по договору	За 1 кв.м общей площади в отдельной квартире За 1 кв.м жилой площади в отдельной комнате	ежедневно	<u>с 01.01.2016 г по 30.06.2016 г.</u> 1 руб. 42 коп. 1 руб. 53 коп. <u>с 01.07.2016 г по 31.12.2016 г.</u> 1 руб. 46 коп. 1 руб. 57 коп.

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

Гарантийный срок на работы по текущему ремонту, выполненные ООО «Романовская ЖСК» своими силами (без привлечения спец.подрядных организаций) - 2 года.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Романовская ЖСК»

Генеральный директор

Т.Б.Дементьева

«01» 07 2016 г.



ЗАКАЗЧИК

Уполномоченный от МКД № 15 пос.Углого

«__» 2016 г.

Кв. 37 эт. 4 В. Канон
Кв. 6 В. Сорокин
Кв. 4 Сорокин
Кв. 8 Штурба В.А. Штурба
Кв. 2 Штурба (Штурба)
Кв. 5 Штурба

Предельные сроки устранения возникающих неисправностей.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери подъездов)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности (ограждение опасной зоны)
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах в общежитиях, местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах в местах общего пользования	1 сутки
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их	Рабочая смена

Управляющая компания
Общество с ограниченной ответственностью
«Романовская жилищная сервисная компания»

СПИСОК ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ

№ п/п	Должность	Фамилия, имя, отчество	№ телефона
1	Генеральный директор	Дементьева Тамара Борисовна	60-473
2	Заместитель генерального директора	Махова Юлия Анатольевна	60-488
3	Мастер по содержанию и ремонту жилого фонда п. Углово	Мышкин Андрей Сергеевич	60-321
4	Главный инженер	Пестова Галина Васильевна	60-321
5	Мастер по благоустройству населенных пунктов	Высоцкая Людмила Михайловна	60-387
6	Главный бухгалтер	Баранова Галина Вадимовна	60-372
7	Энергетик	Никитин Сергей Владимирович	60-321
8	Паспортист	Ильина Светлана Евгеньевна	60-387
9	Кассир	Сириченко Лариса Николаевна	60-488
10	Делопроизводитель, инспектор по кадрам	Иванова Светлана Геннадьевна	60-665
11	Главный экономист	Белова Татьяна Викторовна	60- 488
12	Бухгалтер	Сухарева Валентина Викторовна	60-387
13	Кладовщик	Зеленцова Ольга Николаевна	60-387

Дежурный диспетчер – телефон 60-387; 8-950-226-36-65

Вышестоящие организации:

Жилищно-технический отдел Администрации МО «Всеволожский муниципальный район» - тел. **24-763**.

Глава Администрации МО «Романовское сельское поселение» - тел. **60-880**.

Правительство Ленинградской области Комитет по энергетическому комплексу и ЖКХ – тел. **8-812-271-56-27**.

«Роспотребнадзор» г. Всеволожск – тел. **45-679**

Государственная жилищная инспекция Ленинградской области – **(812)-279-02-35;**
(812)-579-02-35.

«Управляющая компания»
Романовская
жилищная сервисная
компания
Генеральный директор
Т.Б. Дементьева

Собственники МКД №

кв. 2 *Иванов С.*
кв. 3 *Иванов С.*
кв. 6 *Иванов С.*
кв. 4 *Иванов С.*
кв. 8 *Иванов С.*

Предельные сроки устранения возникающих неисправностей.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и их сопряжениях	1 сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования	
в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери подъездов)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению в местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности (ограждение опасной зоны)
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах в общежитиях, местах общего пользования, при аварийных ситуациях.	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах в местах общего пользования	1 сутки
Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их	Рабочая смена

сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования) и электроплит.	
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе 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 элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов	



Собственники МКД №

кв 3 *Тютин* *В. Канарев*
 кв 16 *В. Сиренчев*
 кв. 14 *Сидоров*
 кв 18 *Вилкина - Мухоморова В.А.*
 кв 12 *Мухоморова*
 кв 18 *Вилкина С.*

**Условия изменения размера платы за тепловую энергию
в горячей воде при предоставлении ненадлежащего качества и (или)
с перерывами, превышающими установленную продолжительность, если
нарушение качества произошло по вине Управляющей компании**

Требования качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжи- тельность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Отопление		
1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжи- тельность перерыва отоп- ления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; Не более 16 часов единовременно - при температуре от 12°C до нормативной; Не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; Не более 4 часов единов- ременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Обеспечение тем- пературы воздуха 2: в жилых помещения – не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наи- более холодной пяти- дневки (обеспечен- ностью 0,92) -31°C и ниже- +20°(+20°)C; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом P51617-2000. Допустимое сниже-ние нормативной температуры в ноч-ное время суток (от 0.00 до 5.00 часов)- не более 3°C. Допустимое превы- шение нормативной температуры – не более 4°C	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; На 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры
1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца;	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0.15 процентов размера

	4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; Для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: Не менее 60 °С – для открытых систем центрального теплоснабжения; Не менее 50°С – для закрытых систем центрального теплоснабжения; Не более 75 °С – для любых систем теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: В ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°С; В дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 °С;	За каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; При снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.
3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс\кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс\кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: При давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; При давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

2. Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.



Собственники МКД №

кв 3 1 этаж В. Канав
кв 6 12 В. Савенков
кв 8 1 этаж - М. Гурьян
кв 2 1 этаж Уткин
кв 17 1 этаж С. С.

Приложение № 8

к Договору от 15.08.2016 г

Условия изменения размера платы за горячую воду при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, если нарушение качества произошло по вине Управляющей компании.

Горячее водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; Для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0.15 процентов размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: Не ниже 60 °С – и не выше 75°С независимо от применяемой системы теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: В ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°С; В дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 °С;	За каждые 3 °С снижения температуры выше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; При снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.
3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается.	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс\кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс\кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: При давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; При давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

6. Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.



Управляющая компания

Т.Б.Дементьева

Собственники МКД №

кв № 6 В. Сиренчев
кв № 8 З. Мухоморова
кв № 2 И. Мухоморова
кв № 7 Ф. Денисов
кв № 3 В. Косов

Условия изменения размера платы за водоснабжение и водоотведение при предоставлении ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, если нарушение качества произошло по вине Управляющей компании

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0.15 % размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0.3 кгс/кв.см) до 0.6 МПа (6 кгс/кв.см); у водоразборных колонок – не менее 0.1 МПа (1 кгс/кв.см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 %, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 %; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 %, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Водоотведение		
1. Бесперебойное	Допустимая	За каждый час, превышающий

круглосуточное водоотведение в течение года	продолжительность перерыва водоотведения: Не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	(суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 09.15 % размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
---	--	--

«Управляющая компания»



Собственники МКД №

№ 16 КС В. Сиренчев
 № 18 Жилищно-эксплуатационное
 № 2 МУП - Упр. по вводу
 № 24 Жилищно-эксплуатационное
 № 3 Жилищно-эксплуатационное

Температурный график 95 – 70

Температура наружного воздуха	Температура прямой воды	Температура обратной воды
8	40	35
7	43	36
6	45	37
5	46	39
4	48	40
3	50	41
2	52	42
1	53	43
0	55	44
-1	57	46
-2	59	47
-3	60	48
-4	62	49
-5	63	50
-6	65	51
-7	67	52
-8	69	53
-9	70	54
-10	71	55
-11	73	56
-12	75	57
-13	76	58
-14	78	59
-15	79	60
-16	80	61
-17	82	62
-18	83	63
-19	85	64
-20	86	65
-21	88	66
-22	89	66
-23	91	67
-24	92	68
-25	94	69
-26	95	70

Генеральный директор
ООО «Романовская ЖСК»
Б.Б. Дементьева



Собственники МКД №

103 181-... В. Каноев
Кв. № 6 ВС В. Сироткин
Кв. № 4 Смирнов
Кв. № 8 Пилипенко - И. Турба -
Кв. № 2 И. (Умелев И.А.)
Кв. № 10 В. Мухоморов