





лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома содержится в приложении № 1 к Договору. При уточнении и изменении сведений, содержащихся в приложении № 1 стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.

## **2. Права и обязанности Исполнителя**

### **2.1. Исполнитель обязан:**

2.1.1. Предоставлять потребителю коммунальные услуги, услуги по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

2.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

2.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц и организаций осуществлять работы по управлению, ведению бухгалтерского учета, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, работ по текущему ремонту, работ связанных с техническим обслуживанием внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные и иные услуги потребителю.

2.1.4. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, услуги по управлению, содержанию общего имущества дома и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

2.1.5. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за услуги, задолженности или переплаты потребителя за услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.

2.1.6. Ежемесячно снимать показания коллективного (общедомового) прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

2.1.7. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

2.1.8. Уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных



документах о:

- сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

- применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета расчета, рассчитанного из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем.

- последствиях недопуска Потребителем Исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

2.1.9. Принимать в порядке и сроки, установленные законодательством, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя;

2.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

2.1.11. Информировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность; информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 2 рабочих дней до начала перерыва;

2.1.12. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

2.1.13. Согласовать с Потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

2.1.14. Предоставлять Потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Потребителем расчетные периоды о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

2.1.15. Не создавать препятствий Потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы



(количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

2.1.16. Осуществлять по заявлению Потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

2.1.17. Ежегодно предоставлять отчет Потребителю о потребленных коммунальных ресурсах и производить перерасчет исходя из объема потребленных ресурсов в соответствии с Жилищным законодательством.

2.1.18. Выполнять 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) многоквартирного дома:

2.1.18.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:  
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;  
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.

2.1.18.2. Работы, выполняемые в подвале многоквартирного дома:  
проверка температурно-влажностного режима подвальном помещении 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.

2.1.18.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:  
выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;  
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;



выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в доме со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

2.1.18.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:  
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;  
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;  
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.18.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:  
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;  
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в доме со стальными балками перекрытий и покрытий;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.18.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:  
проверка кровли на отсутствие протечек;  
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;  
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;  
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемой крыше;  
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;  
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;  
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;  
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;



проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

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.

2.1.18.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:

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 доме;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в многоквартирном доме с лестницами по стальным косоурам;

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 многоквартирном доме с лестницами по стальным косоурам.

2.1.18.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:

выявление нарушений отделки фасада и его отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.18.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.



2.1.18.10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома:

проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

2.1.18.11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.18.12. 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.

2.1.19. Выполнять работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

2.1.19.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:

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;  
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;  
проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;  
контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;  
сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;  
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.19.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме;  
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;  
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;



работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

2.1.19.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

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;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.1.19.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.1.19.5. 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, 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.



2.1.20. Выполнять работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:

2.1.20.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий).

2.1.20.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества МКД;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

2.1.20.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

2.1.20.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

2.1.20.5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

2.1.20.6. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.



2.1.21. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

## **2.2. Исполнитель имеет право:**

2.2.1. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, услуги по управлению и содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Потребителем жилое или нежилое помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

2.2.3. Требовать от Потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте 2.2.2. пункта 2.2. Договора);

2.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета;

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать подачу Потребителю коммунальных ресурсов в порядке, установленном в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011;

2.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

2.2.7. Представлять интересы Потребителя перед ООО «Монтаж Оборудование Плюс» с правом истребования и получения технической документации на МКД и представления интересов в судах общей юрисдикции, у мировых судей, в арбитражном и третейских судах, а также в апелляционной, кассационной и надзорной инстанциях в том числе правом подписания искового заявления, предъявление его в суд, подписания отзыва на исковое заявление, заявления об обеспечении иска, полного или частичного отказа от исковых требований и уменьшение их размера, изменения основания или предмета иска, предъявления встречного искового заявления, заключения мирового соглашения и соглашения по фактическим обстоятельствам, обжалования определения, постановления и решения суда, подписания апелляционной, кассационной жалоб, жалоб в порядке надзора, подготовки, подписания и направления запросов, возражений, обращений, заявлений, писем, справок, получения ответов на них, предъявления исполнительного документа к взысканию.

2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

## **3. Права и обязанности Потребителя.**

### **3.1. Потребитель имеет право:**

3.1.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по управлению и



содержанию общего имущества многоквартирного дома надлежащего качества;

3.1.2. Получать от Исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного Потребителю к уплате размера платы за предоставленные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за предоставленные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем Потребителю неустоек (штрафов, пеней);

3.1.3. Требовать от Исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.1.4. Получать от Исполнителя информацию, которую он обязан предоставить Потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора;

3.1.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены законодательством, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

3.1.6. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда Потребителю вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.7. Требовать от представителя Исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Договоре;

3.1.8. Принимать решение об установке индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации.

3.1.9. Требовать от Исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

3.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

### **3.2. Потребитель обязан:**

3.2.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.2.2. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального прибора учета нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя или в иную службу, указанную Исполнителем;

3.2.3. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю в диспетчерскую, заполнив специальный бланк учета показаний квартирных счетчиков с указанием номеров счетчиков, заверенный подписью Потребителя не позднее 26-го числа текущего месяца;

3.2.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные приборы учета, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об



обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

3.2.5. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет Потребителя индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.2.6. Допускать представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Исполнителем порядке и времени, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

3.2.7. Допускать Исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Потребителем Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время и порядке, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

3.2.8. Информировать Исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

3.2.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги и услуги по управлению, содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

3.2.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

### **3.3. Потребитель не вправе:**

3.3.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Потребителей;

3.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя;

3.3.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

3.3.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.3.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

3.3.6. Несанкционированно подключать оборудование Потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

## **4. Порядок расчета и внесения платы за предоставленные услуги.**

4.1. Расчет размера платы за предоставленные услуги производится в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором, с учетом площадей



помещений занимаемых Потребителем.

4.2. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном действующим законодательством и настоящим Договором, с учетом площадей помещений занимаемых Потребителем, нормативов и качества предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). Размер платежей за коммунальные услуги, указанные в настоящем Договоре, может изменяться в порядке, предусмотренном действующим законодательством с учетом изменения стоимости коммунальных ресурсов и изменения условий договоров организаций, предоставляющих услуги по содержанию общедомовых инженерных систем при этом дополнительного соглашения к Договору стороны не заключают.

Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета, либо истечения сроков их эксплуатации, а также при обнаружении несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011.

4.4. Размеры платы за услуги по содержанию общего имущества дома и текущему ремонту устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.5. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом устанавливается решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.6. Плата за коммунальные услуги вносится на расчетный счет исполнителя ежемесячно, до 20-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата на основании платежных документов, представляемых потребителю исполнителем не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом.

4.7. Исполнитель доставляет Потребителю платежный документ в почтовый ящик, расположенный в данном многоквартирном доме. Форму платежного документа определяет Исполнитель.

4.8. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится исполнителем до потребителя в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

4.9. В платежном документе указываются:

- а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике;
- б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица), банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;
- в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов и услуг;
- г) объем каждого вида услуг;
- д) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги, неустоек (штрафов, пеней);
- е) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

## **5. Условия и порядок расторжения договора**

Договор может быть расторгнут Потребителем в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если Исполнитель не выполняет условий Договора, выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом.

## **6. Срок действия договора**







**Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, д.7.**

1. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) – нет
2. Серия, тип постройки кирпично-монолитный
3. Год постройки 2012
4. Число этажей 3, цокольный этаж
5. Подвал, в котором имеются инженерные коммуникации
6. Наличие цокольного этажа есть
7. Лифтовое оборудование: нет
8. Наличие мезонина мезонин-надстройка
9. Количество квартир 18
10. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – 1 (2Н-гараж).
11. Количество нежилых помещений, входящих в состав общего имущества – ИТП 1, водомерный узел, колясочная, электрощитовая.
12. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 1469,40 кв.м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1052,4 кв.м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 382,0 кв.м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 35,0 кв.м
13. Количество лестниц 1
14. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 138,9 кв.м
15. Площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы, гараж) 417,0 кв.м
16. Кровля.
17. Инженерные системы:
  - Электроснабжения
  - Водоснабжения (холодного и горячего)
  - Водоотведения
  - Теплоснабжения
  - Система вентиляции
  - Система контроля доступа.
  - Система автоматической противопожарной защиты (АППЗ), включает систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и противодымной вентиляции.



«Исполнитель»

Л.Ю. Назарова

«Потребитель»

Селиванов, Алексей В.Г.



Приложение №2  
к Договору управления многоквартирным жилым домом  
№ \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

№ п/п	Наименование затрат	Ед.изм-я	За 1 кв.м. общей площади жилого помещения, руб.в месяц
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме		
1.1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	руб/кв.м	11,87
1.2	Уборка лестничных клеток	руб/кв.м	5,45
1.3	Вывоз бытовых отходов	руб/кв.м	3,59
1.4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества	руб/кв м	5,29
1.5	Уборка снега	руб/кв.м	2,59
1.6	Эксплуатация приборов учета	руб/кв.м	0,81
1.7	Содержание и ремонт автоматизированной противопожарной защиты	руб/кв.м	по договору с обслуживающей организацией
1.8	Содержание и ремонт системы контроля доступа	руб/кв.м	по договору с обслуживающей организацией
2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	руб/кв.м	8,08
3	Коммунальные услуги		
3.1	Теплоснабжение*	руб/Гкал	1408,01
3.2	Водоснабжение ХВХ/ГВС*	руб/м куб.	21,03/84,48
3.3	Водоотведение*	руб/м куб.	21,03
3.4	Электроснабжение*	руб/кВт.час	2,49/1,50
3.5	Электроснабжение на общедомовые нужды* по общедомовому прибору учета	руб/кВт.час	2,49/1,50
4	Управление многоквартирным домом	руб/кв.м	9,95
5	Дополнительные услуги		
5 1	Услуги банка		0,8-3% по договору с банком

\* Размер платы за теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга действующим на момент оплаты.



«Исполнитель»

Л.Ю. Назарова

«Потребитель»

*(Handwritten signature)*



**Акт о разграничении зон ответственности  
за эксплуатацию инженерного оборудования**

Собственники и Управляющая компания провели разграничение зон ответственности по содержанию инженерных систем дома, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Зарубинский проезд, дом 7**, и определение точек присоединения инженерных систем квартир Собственников к общим инженерным системам.

Точки присоединения обслуживаются Управляющей компанией. Точка присоединения для каждой инженерной системы определяется индивидуально в соответствии с проектами. В случае правомерного внесения Собственниками изменений в проект инженерных систем, точка присоединения переносится в соответствии с внесенными изменениями.

1. Для системы электроснабжения Стороны установили, что точкой присоединения является точка крепления отходящих к жилому помещению Собственников фазового (Ф), нулевого (0) и заземляющего (З) проводов от вводного выключателя.

2. Для системы водоснабжения (холодного и горячего) Стороны установили, что точкой присоединения является отсекающий кран внутриквартирной разводки от стояка.

3. Для системы водоотведения Стороны установили, что точкой присоединения является тройник стояка, от которого отходит внутриквартирная разводка.

4. Для системы теплоснабжения Стороны установили, что точкой присоединения является отсекающий кран внутриквартирной разводки от стояка.

5. Для вентиляционной системы Стороны установили, что точкой присоединения является окно вентиляционной шахты в каждой квартире.

6. Для системы переговорно-замочного устройства (ПЗУ в составе системы контроля доступа) Стороны установили, что точкой присоединения является точка соединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю.

7. Для системы охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ) Стороны установили, что точкой присоединения является точка крепления кабеля к первому внутриквартирному датчику.

«Исполнитель»



Л.Ю. Назарова

«Потребитель»

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Александр Александрович", written over a horizontal line.