

# Договор управления многоквартирным домом № 1

Ленинградская область,  
пос. Бугры

«31» января 2022 года

Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «Бугровская управляющая компания» (ООО «БУК»), ОГРН 1134703001245, ИНН 4703133330, именуемая в дальнейшем «УК», в лице директора Курбатова В.В. действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник жилого (нежилого) помещения – квартиры (части квартиры) № \_\_\_\_\_ (в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п.Бугры, улица Нижняя, дом № 7, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. / согласно Выписке из ЕГРН \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. /, выданном Собственника) \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Собственник» (представитель Собственника на основании \_\_\_\_\_, действующий от имени и в интересах Собственника на основании \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Правовые основания договора

1.1. Договор утвержден и заключен в соответствии со ст.ст. 44, 46, 162 Жилищного кодекса РФ на основании решения общего собрания собственников помещений МКД (протокол № 1 от 27.01.2022 г.)

1.2. Договор публичный и является одинаковым для всех собственников помещений в МКД.

1.3. Стороны договорились применять к своим отношениям в рамках Договора указанные в тексте Договора нормы и правила. При этом Стороны в рамках Договора руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

1.4. Настоящий Договор заключен на основании норм Жилищного кодекса РФ с учетом требований нормативно-правовых актов:

«Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные 21 января 2006 г. постановлением Правительства РФ № 25,

«Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные 13 августа 2006 г. постановлением Правительства РФ № 491,

«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных 6 мая 2011 года постановлением Правительства РФ № 354,

«Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда», утвержденные 27 сентября 2003 года постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170,

«Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденные 23 мая 2006 г. постановлением Правительства РФ № 306,

«Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденные 15 мая 2013 года постановлением Правительства РФ № 416,

«Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», (вместе с правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме), утвержденных 3 апреля 2012г. Постановлением Правительства РФ № 290,

«Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержден 23 сентября 2010 г. постановлением Правительства РФ № 731.

Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004.

Писем, приказов, разъяснений и указаний Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Нормы и правила благоустройства территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

1.2. Условия настоящего договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений МКД, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

## 2. Термины, используемые в Договоре

**2.1. Собственник** – субъект собственности, физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распорядителя, пользователя объекта собственности.

**2.2. Управляющая организация** – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

**2.3. Состав имущества** – общее имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты (при наличии), коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в 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.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

**2.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД (доля Собственника помещения в данном доме)** – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Пример:** Доля собственника определяется делением площади квартиры (доли в квартире, комнаты) на общую площадь МКД.

$$\text{Доля в общем имуществе} = \frac{S \text{ квартиры (доли в квартире, комнаты)}}{S \text{ дома (жилых и нежилых помещений в МКД, не являющихся общим имуществом)}}$$

**2.5. Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**2.6. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме площадей всех помещений, принадлежащих собственникам, в данной квартире.

**2.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме**, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме, не являющихся общим имуществом.

**2.8. Коммунальные услуги** – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), отопление, электроснабжение);

**2.9. Содержание общего имущества МКД** – комплекс работ и услуг по осуществлению контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

**2.10. Текущий ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения повреждений и неисправностей (восстановления работоспособности) общего имущества или отдельных элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и предупреждения преждевременного износа.

### 3. Предмет договора

3.1. УК по соглашению с Собственником помещения в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос.Бугры, ул.Нижняя, д. 7, кв. (пом.) №\_\_\_\_, имеющего на праве собственности жилое (нежилое) помещение и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, техническому обслуживанию опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А) и предоставлять коммунальные услуги (далее – жилищно-коммунальные услуги) собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

### 4. Права и обязанности Сторон

#### 4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

4.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственнику.

4.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги.

4.1.4. Производить расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги 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, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении.

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

4.1.6. При наличии коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета производить начисление платы за коммунальные услуги исходя из показаний приборов учета в порядке, определенном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354. При отсутствии приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных уполномоченным органом государственной власти.

4.1.7. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 25-го по 30-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику 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. Использовать данные показания при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который они были сняты.

4.1.8. Принимать от Собственника показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) 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 Собственником сведений об их показаниях.

4.1.9. Принимать в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, сообщения Собственника 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 Собственника.

4.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений 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 Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.11. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от Собственника об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

4.1.12. Информировать Собственника в порядке и сроки, установленные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

4.1.14. Размещать все информационные сообщения для Собственников в помещении УК, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4.1.15. Согласовать с Собственником 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.

4.1.16. Предоставить Собственнику (путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, либо в платежных документах или на официальном сайте УК следующую информацию:

- сведения об УК – наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об УК, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов аварийно-диспетчерской службы УК;
- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- информация о праве Собственника обратиться за установкой приборов учета в организацию коммунального комплекса, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;

- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации.

4.1.17. Предоставлять Собственнику в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые Собственником расчетные периоды о помесячных 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.

4.1.18. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

4.1.19. Не создавать препятствий Собственнику 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.

4.1.20. Осуществлять по заявлению Собственника ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) 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.

4.1.21. В течение срока действия настоящего договора предоставлять жилищно-коммунальные услуги, в том числе по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, их стоимости, содержится в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение УК, указанных в Приложении № 3 обязательств, становится невозможным либо нецелесообразным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, представляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ.

4.1.22. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие свидетельство саморегулируемой организации о допуске к определенному виду (видам) работ (при необходимости).

4.1.23. На основании акта осмотра общего имущества МКД, устанавливающего необходимость проведения капитального ремонта общего имущества, уведомить Собственников о видах работ, их стоимости и сроках выполнения в целях принятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта.

4.1.24. Осуществлять начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги путем выставления платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг. Начислять компенсацию платы льготным категориям граждан

4.1.25. Осуществлять перерасчет размера платы за жилищно-коммунальные услуги в установленном порядке.

4.1.26. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации. Место хранения протоколов общих собраний, решений собственников и всех необходимых документов: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, Нижняя ул., д. 9 пом. 10Н (помещение аварийно-диспетчерской службы ООО «БУК»).

4.1.27. Предоставлять по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.1.28. За 15 дней до окончания срока действия договора управления представить Собственникам письменный отчет о выполнении условий договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, финансовых расходах, а также сведения о нарушениях, допущенных в работе и выявленных контролирующими органами.

4.1.29. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

4.1.30. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.2. Управляющая организация вправе:**

4.2.1. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей УК (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.

4.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей УК (в том числе работников аварийных служб).

4.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, подачу Собственнику отдельных коммунальных услуг.

4.2.6. 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;
- для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, подготовки печати и доставки платежных документов.

При этом, заключая настоящий договор, собственники помещений дают согласие на передачу и обработку персональных данных третьим лицам в случаях, указанных в настоящем пункте.

4.2.7. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.3. Собственник обязан:**

4.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

4.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

4.3.3. Своевременно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

4.3.4. Вести учет потребляемых коммунальных услуг.

4.3.5. При наличии индивидуального, общего (квартирного) прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 25-го по 30-е число текущего месяца и передавать полученные показания УК или уполномоченному им лицу не позднее 30-го числа текущего месяца.

4.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

4.3.7. Обеспечивать проведение поверок установленных индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УК о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

4.3.8. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

4.3.9. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

4.3.10. При обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального, общего (квартирного) прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УК или в иную службу, указанную УК.

4.3.11. 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 УК или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.3.12. Допускать представителей УК (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 УК время, 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.

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

4.3.14. На основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, по предложению УК о видах работ, их стоимости и сроках выполнения принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта.

4.3.15. Информировать УК 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.

4.3.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.4. Собственник вправе:**

4.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.4.2. Получать от УК сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления УК неустоек (штрафов, пеней).

4.4.3. Требовать от УК проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.4.4. Получать от УК информацию, которую она обязана предоставить Собственнику в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, 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 Собственника в занимаемом жилом помещении.

4.4.6. Требовать от УК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.4.7. Принимать решение об установке 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 потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток 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, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.4.8. Требовать от УК совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, 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.

4.4.9. Требовать от представителя УК предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных 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 (наряд, приказ, задание УК о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.4.10. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

4.4.11. Получать от УК в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.4.12. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

4.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

#### **4.5. Собственник не вправе:**

4.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки в размере 5 кВт на одно жилое помещение.

4.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УК.

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

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

4.5.5. 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.

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

4.5.7. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать или загрязнять своим имуществом, строительными материалами помещения общего пользования.

4.5.8. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 ч. до 7.00 ч. (при производстве ремонтных работ с 8.00 ч. до 21.00 ч.).

## **5. Расчеты по договору**

5.1. Обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги: содержание жилья в домах со всеми удобствами, с лифтами, узлами КПУ, платы за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А), и коммунальные услуги, возникает у Собственника с момента начала срока действия настоящего договора (с «31» января 2022 года).

Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание жилья в домах со всеми удобствами, с лифтами, узлами КПУ, платы за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А), и коммунальные услуги.

Внесение платы за дополнительные, т.е. не предусмотренные настоящим Договором, выполненные УК работы и оказанные услуги отдельным Собственникам осуществляется в порядке и размере, установленных соглашением между Собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и УК.

5.2. Размер платы за содержание жилья в домах со всеми удобствами, с лифтами, узлами КПУ- составляет 28 рублей 08 копеек на 1 кв. метр общей площади помещения в месяц; Размер платы за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А) - составляет 3 рубля 99 копеек на 1 кв. метр общей площади помещения в месяц.

5.3. Плата за содержание жилья в домах со всеми удобствами, с лифтами, узлами КПУ, включает в себя:

- содержание и техническое обслуживание общего имущества жилого дома;
- текущий ремонт общего имущества;
- уборка лестничных клеток;
- содержание придомовой территории многоквартирного дома;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- обслуживание лифтов.

5.3.1. Собственник несет бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.4. Плата за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А) включает в себя:

- управление опасным производственным объектом согласно действующей лицензии и имеющихся допусков,
- постоянное техническое обслуживание газовой котельной согласно требований уполномоченного государственного органа.

5.4.1. Собственник несет бремя расходов, связанных с техническим обслуживанием опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А), которая относится к общедомовому имуществу многоквартирного дома.

5.5. Плата за коммунальные услуги:

5.5.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета и рассчитывается УК, как произведение тарифов, утвержденных в установленном в соответствии с действующим законодательством РФ порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета. При отсутствии приборов учета, их поломке или истечении срока эксплуатации – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на коммунальные услуги, утверждаемых уполномоченным органом государственной власти в следующем порядке для различных категорий плательщиков в соответствии с постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

5.5.2. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае оказания их с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов порядке предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

5.5.3. УК обязана информировать Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги в ином размере.

5.6. Порядок внесения платы за содержание жилья в домах со всеми удобствами, с лифтами, узлами КПУ, платы за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А), и коммунальные услуги:

5.6.1. Плата за содержание жилья в домах со всеми удобствами, с лифтами, узлами КПУ, платы за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А), и коммунальные услуги вносится УК ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных УК не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.6.2. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за содержание жилья в домах со всеми удобствами, с лифтами, узлами КПУ, платы за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А), и коммунальные услуги.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилищно-коммунальные услуги, обязан уплатить УК пени в размере и в порядке, предусмотренными жилищным законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической уплаты включительно.

6.2. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором, последний несет предусмотренную законодательством ответственность, в том числе по возмещению имущественного вреда, перед УК и имущественного и морального вреда перед третьими лицами за все возникшие в результате этого последствия.

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

6.4. УК несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6.5. УК освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся: нарушение обязательств со стороны контрагентов УК, действий (бездействия) УК, включая отсутствие у УК необходимых денежных средств.

6.6. УК освобождается от ответственности в случае, если на основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества по предложению УК о видах работ, их стоимости и сроках выполнения Собственниками не принято решение о проведении капитального ремонта общего имущества МКД.

6.7. В случае нарушения установленных сроков выполнения работ (оказания услуг) в соответствии с Законом «О защите прав потребителей», УК уплачивает Собственнику за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 3 % цены выполнения работ (оказания услуг).

## 7. Срок действия договора

7.1. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет и действует с «31» января 2022 г. по «30» января 2027 г.

7.2. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если

УК не выполняет условий настоящего договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

## 8. Особые условия

8.1. УК обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств, поступивших в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности УК перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийно-диспетчерской службы, сведения о времени работы бухгалтерии УК, часах приема.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность УК.

8.2. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении УК обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются УК в 10-дневный срок.

8.3. Обязательства по данному договору управления могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## 9. Перечень приложений к договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Акт о состоянии общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 1);
- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме (Приложение № 2);
- Перечень обязательных услуг и работ по содержанию жилья со всеми удобствами, с лифтами, с узлами КПУ; по техническому обслуживанию опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, Размер платы за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А (Приложение № 3);
- Расчет размера платы за техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А), (Приложение №4).

## 10. Адреса и подписи сторон

Собственник (представитель Собственника):

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Бугровская управляющая компания» (ООО «БУК») 188660, Ленинградская область, Школьная ул., д. 5 кв. 9 ИНН 4703133330 КПП 470301001 ОГРН 1134703001245 тел. Аварийно-диспетчерской службы (812) 493-76-99

\_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (фамилия, инициалы)

Директор ООО «БУК»

Курбатов В.В.

Телефон \_\_\_\_\_

М.П.

**АКТ**  
**о состоянии общего имущества многоквартирного дома по адресу:**  
**Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя д.7**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, пос. Бугры, ул. Нижняя дом №7

- 1) Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) – инвентарный № 44/01-16
- 2) Серия, тип проекта – 600.11
- 3) Год постройки – 2013 г.
- 4) Степень износа по данным государственного технического учета - 5%
- 5) Степень фактического износа - 5 %.
- 6) Год последнего капитального ремонта – не проводился
- 7) Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу - отсутствует.
- 8) Количество этажей – 10 жилых этажей, технический подвал, технический этаж, мезонин-надстройка
- 9) Наличие подвала – да
- 10) Наличие чердака – да
- 11) Наличие цокольного этажа – нет
- 12) Наличие мансарды – нет
- 13) Наличие мезонина – да
- 14) Количество квартир – 170
- 15) Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества – (нежилые помещения БКТ) - нет
- 16) Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания – нет.
- 17) Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - нет.
- 18) Строительный объем – 41 805 куб. м.
- 19) Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 10 415,8 кв.
  - б) жилых помещений (жилая площадь) – 10148,1 кв.м. (без лоджий и балконов)
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – нет

20) Количество лестниц - 4 шт.

21) Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 1285,0 кв.м.

22) Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки и технические подвалы) - 3359,6 кв.м.

23) Жилой дом размещен на земельном участке площадью - 11499,0 кв.м.

24) Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен дом 47:07:07-09-006:0024

25) Виды благоустройства:

площадь покрытий, в том числе: проезды и площадки из асфальтобетона 3.65 кв.м., тротуары и площадки из плитки 460,00 кв.м., пожарный проезд из асфальтобетона 440,00 кв.м., отмостка из асфальтобетона 540,00 кв.м., устройство газона 4673,00 кв.м., устройство малых архитектурных форм (комплекс) – 1 шт., устройство ограждения контейнерной площадки – 20,00 кв.м., площадка с щебеночно-набивных покрытием 100,00 кв.м.

## II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние
1. <b>Фундамент</b>	Железобетонные сваи	Соответствует проектной документации
<b>2. Наружные и внутренние капитальные стены</b>		Соответствует проектной документации
	Монолитные железобетонные плиты, панели типа «Сэндвич»	
3. <b>Перегородки</b>	Монолитные железобетонные плиты, панели типа «Сэндвич»	Соответствует проектной документации
4. <b>Перекрытия</b>	Профнастил	Соответствует проектной документации
5. <b>Крыша</b>	Изопласт	Соответствует проектной документации
6. <b>Полы</b>		Соответствует проектной документации
<b>7. Проемы</b>		Соответствует проектной документации
окна	Однкамерные стеклопакеты	
двери (входные)	Заводского изготовления	
8. <b>Отделка</b>	внутренняя – отсутствует, наружная – фасадные газобетонные плиты	Соответствует проектной документации
<b>9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование</b>		
<b>Ванны напольные</b>	нет	Соответствует проектной документации
<b>Плиты пище приготовления</b>	Электрические	Соответствует проектной документации
<b>Телефонные сети и оборудование</b>	Интернет, телефонные сети, ТВ	Соответствует проектной документации
<b>Диспетчеризация</b>	В соответствии с техническими условиями	Соответствует проектной документации
<b>Сигнализация</b>		Соответствует проектной документации
Здание оснащено		
В каждой квартире	Дымовые пожарные извещатели.	
<b>Мусоропровод</b>	Нет .	Соответствует проектной документации

<b>Лифт</b>		Есть, в каждом подъезде	Соответствует проектной документации
<b>Вентиляция</b>			Соответствует проектной документации
	Жилых помещений	Приточно-вытяжная с естественным побуждением.	
	Встроенных помещения	Приточно-вытяжная с механическим побуждением, автономная независимая от вентканалов жилых помещений.	
<b>10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг</b>			
<b>Электроснабжение</b>		В соответствии с техническими условиями.	Соответствует проектной документации
	В помещении электрощитовой	ГРЩ	
	Учет электроэнергии встроенных помещений	В электрощитовой предусматриваются щиты ввода и учета электроэнергии.	
	В каждой квартире.	Однофазный двухтарифный прямооточный счетчик.	Соответствует проектной документации
<b>Холодное водоснабжение</b>		Централизованное в соответствии с техническими условиями.	Соответствует проектной документации
	В квартирах		
	Встроенные помещения	Предусмотрен узел учета холодной воды.	
<b>Горячее водоснабжение</b>		Газовая котельная в соответствии с техническими условиями Система ГВС запроектирована по открытой системе с непосредственным водоразбором из тепловой сети	Соответствует проектной документации
<b>Водоотведение</b>			Соответствует проектной документации
	Бытовые стоки	В сети отдельной канализации	
	Дождевые и талые воды	Внутренние сети водостока для отведения дождевых и талых вод с кровли. Внутриплощадочные сети дождевой канализации.	
<b>Отопление</b>		Газовая котельная в соответствии с техническими условиями. Система теплоснабжения 4-х трубная. Для ввода тепловой сети предусмотрен ИТП с узлами учета.	Соответствует проектной документации
<b>Газоснабжение</b>		Нет	Соответствует проектной документации
<b>11. Крыльца</b>		есть	Соответствует проектной документации
<b>12.Земельный участок</b>		есть	В пределах 10 метров по периметру дома в соответствии с Нормами и правилами благоустройства территории Муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденных Решением Совета депутатов от 15.08.2012 г. № 38

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Бугры, ул. Нижняя, д. 7 в порядке, установленном законодательством Российской Федерации:**

- 1) Электроснабжение.**
- 2) Холодное водоснабжение.**
- 3) Горячее водоснабжение.**
- 4) Водоотведение (канализация).**
- 5) Отопление (теплоснабжение).**

**Перечень обязательных работ и услуг  
по содержанию жилья со всеми удобствами, с лифтами, с узлами  
КПУ; по техническому обслуживанию опасного производственного  
объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А).  
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения; размер  
платы за техническое обслуживание опасного производственного  
объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А).**

№ п/п	Виды работ и услуг	Периодичность, объем работ и услуг	Стоимость на 1 кв.м общей жилой площади (руб. в месяц)
<b>Содержание жилья со всеми удобствами, с лифтами, с узлами КПУ; в том числе:</b>			<b>28,08</b>
1.	<i>Уборка лестничных клеток</i>		3,05
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	5 раз в неделю	
1.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю	
1.3	Мытье лестничных площадок, маршей, решеток, перил нижних трех этажей	2 раза в месяц	
1.4	Мытье лестничных площадок, маршей, решеток, перил выше третьего этажа	1 раз в месяц	
1.5	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю	
1.6	Мытье окон	2 раза в год	
1.7	Влажная протирка подоконников, радиаторов, почтовых ящиков	1 раз в год	
2.	<i>Содержание придомовой территории многоквартирного дома</i>		3,75
2.1	Подметание территории в летний период	1 раз в сутки	
2.2	Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз в сутки	
2.3	Выкашивание газонов	1 раз в месяц в сезонный период	
2.4	Подметание свежеснежного покрова	1 раз в сутки	
2.5	Посыпка территории песком с применением технических солей в зимний период	1 раз в сутки во время гололеда	
2.6	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток	

2.7	Сдвигание и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 4 часов после начала снегопада	
3. <i>Содержание и техническое обслуживание общего имущества жилого дома</i>			7,96
3.1	Очистка кровли от мусора, грязи, прочистка ливнеотоков	По мере необходимости, но не реже 2 раз в год	
3.2	Замена разбитых стекол, окон, замена и/или ремонт доводчиков на входных дверях	По мере необходимости	
3.3	Подготовка внутренних сетей водотеплоснабжения к началу отопительного периода	1 раз в год	
3.4	Регулировка и испытание внутренних сетей водотеплоснабжения. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей внутренних сетей водотеплоснабжения, сетей горячего, холодного водоснабжения и водоотведения, системы вентиляции, электротехнических устройств.	По мере необходимости	
3.5	Утепление трубопровода в подвальных помещениях	1 раз в год	
3.6	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	
3.7	Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание (включая затраты на материалы)	Постоянно	
3.8	Дератизация и дезинсекция	По мере необходимости	
4. <i>Текущий ремонт общего имущества</i>			4,75
4.1	Ремонт внутренних сетей водотеплоснабжения, сетей горячего, холодного водоснабжения и водоотведения, системы вентиляции, электротехнических устройств	По мере необходимости	

4.2	Устранение местных деформаций и восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов. Ремонт просевшей отмостки, входов в подвалы. Восстановление гидроизоляции подвалов и кровли, .	По мере необходимости		
4.3	Ремонт или замена отдельных элементов оконных и дверных заполнений.	По мере необходимости		
5.	<i>Услуги и работы по управлению многоквартирным домом (в размер платы включена оплата за услуги по начислению и сбору платы за жилищные и коммунальные услуги, в том числе начисление компенсации льготным категориям граждан, услуги по регистрации граждан, выдаче справок, доверенностей, характеристик)</i>	5 раз в неделю		5,64
6.	<i>Обслуживание лифтов</i>	ежедневно		2,93
	<b>ВСЕГО</b>			<b>28,08</b>
1.	Техническое обслуживание опасного производственного объекта – газовой котельной (Нижняя ул., строение № 9А),	Постоянно в течение 24 часов		3,99

Расчет платы за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, производится ежемесячно по фактическому объему.

**Расчет размера платы за техническое обслуживание  
опасного производственного объекта – газовой котельной  
(Нижняя ул., строение № 9А)**

Наименование затрат	Стоимость (руб. в год)	Основание
Техническое обслуживание котельной	480 000,00	Договор от 19.10.2013г. № 112-01/11/13 с ООО «СТЭП Эксплуатация» (40 000 руб. x 12 мес.)
Страхование ОПО	16 500,00	Страховой полис № ASX 12139711243999 выдан ООО «Зетта Страхование»
Охрана газовой котельной	31 080,00	Договор от 01.07.2014 № 78-1423-19979 с ООО «Дельта СПб1» (ежемесячная плата – 2590 руб.)
Заработная плата (диспетчеры газовой котельной)	600 000,00	12 792 руб. (МРОТ) x 3 чел. (диспетч.) x 30,2% (налоги) x 12 мес.
Ежегодное обучение диспетчеров	16 500,00	Договор услуг №4 от 29.01.2020 с ИП ГореинН.Ф.
Закупка расходных материалов	120 000,00	10 000 руб. (в среднем в месяц) x 12 мес.
Ежегодная поверка приборов учета (газоанализаторов и манометров)	40 000,00	Свидетельство о поверке № АП-03788 выдано ООО «Измерительные системы»
ИТОГО затрат	1 304 080,00	

Согласно техническим паспортам общая площадь помещений МКД, включаемых в расчет, составляет

<b>Адрес</b>	<b>Жилые помещения</b>	<b>Нежилые помещения</b>	<b>Всего, кв.м.</b>
Бугры, Нижняя ул., д. 7 лит. А	10 148,1		10 148,1
Бугры, Нижняя ул., д. 9 лит. А	16 483,3	567,4	17 050,7
<b>ИТОГО</b>			<b>27 198,8</b>

ООО «БУК» с 2015 года применяет упрощенную систему налогообложения, поэтому суммы НДС, выделенные в документах исполнителей, относятся на затраты и участвуют в расчете платы за техническое содержание газовой котельной.

Таким образом,

размер платы за техническое содержание газовой котельной  
(Нижняя ул., строение № 9А)

**1 304 080,00 руб. / 12 мес. /27 198,8 кв.м. = 3,99 руб./мес.**