

## ДОГОВОР

оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества

г. Гатчина

«27» 02 2013

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская обл., г. Гатчина, ул. Гагарина дом № 14, на основании решения Общего собрания от 27.02.2013., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Федеральное государственное унитарное производственно-эксплуатационное коммунальное предприятие им. Б.П.Константинова Российской академии наук в лице и.о. директора Меркурьева Александра Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации (Постановление № 354 от 06.05.2011), иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами местного самоуправления.

1.2. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме № 14 по ул. Гагарина г.Гатчина, далее именуемого «МКД». Настоящий договор является договором с множественностью лиц, содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества, подлежащего обслуживанию, утверждается Общим собранием Собственников помещений, в которых выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с Приложением № 1.

1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту (см. Приложение № 2, 2\_1) в границах эксплуатационной ответственности (см. Приложение № 3).

1.5. Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах, установленных решением Общего собрания (действительно после формирования земельных участков и оформления прав собственности на них).

1.6. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.7. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

### 2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является соглашение договаривающихся «Сторон», по которому Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока обязуется обеспечивать содержание и ремонт имущества многоквартирного дома № 14, расположенного по адресу: г. Гатчина, ул. Гагарина, в объеме и на условиях, согласованных в настоящем Договоре, а также предоставить коммунальные услуги Собственникам, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей обслуживания МКД.

2.1.1. Выполнение работ и оказание услуг Управляющей организацией по настоящему Договору регулируется гражданским законодательством. Сроки и порядок выполнения работ регули-

руются дополнительными соглашениями Сторон настоящего Договора. Выполненные работы и оказанные Управляющей организацией услуги оформляются актом выполненных работ (оказанных услуг), который подписывается представителями Сторон.

**2.1.2.** Правила и Нормы технической эксплуатации, утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 обязательны для применения Сторонами при исполнении обязательств по настоящему Договору.

**2.1.3.** Общее имущество жилого дома в настоящем Договоре определяется Приложением №1. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяется Приложением №2:

**2.2.** Собственники поручают Управляющей организации оказание услуг по содержанию общего имущества МКД, а именно:

**2.2.1.** Представление интересов Собственников перед ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Защита прав Собственников (по обращению) перед ресурсоснабжающими организациями (поставщиками коммунальных услуг) в части объема и качества коммунальных услуг.

**2.2.2.** Подготовка предложений Собственникам по проведению работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту и расчет расходов на их проведение.

### **3. Права и обязанности Управляющей организации**

**3.1.** Управляющая организация вправе:

**3.1.1.** Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать по согласованию с Советом дома (Общим собранием Собственников жилых помещений) очередность, сроки и объемы услуг согласно п.2.2.2.

**3.1.2.** Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений. Добиваться устранения этих нарушений.

**3.1.3.** Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив Собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за трое суток.

**3.1.4.** С одобрения Общего собрания Собственников жилых помещений и под контролем Совета дома заключать договоры аренды помещений, размещения рекламных конструкций. Денежные средства, получаемые от использования общего имущества, использовать на его содержание и ремонт.

**3.1.5.** По решению Общего собрания Собственников инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками, в сроки согласованные с Управляющей организацией.

**3.1.6.** Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

**3.1.7.** Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников (нанимателей) с оформлением соответствующих актов.

**3.1.8.** Управляющая организация вправе оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана:

- необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме,

- устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников помещений.

- предписанием государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием имущества многоквартирного дома, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений.

Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на досках объявлений каждого подъезда дома.



**3.1.9.** На время проведения регламентных и/или ремонтных работ отключать подачу коммунального ресурса без предварительного уведомления не более чем на 1 час.

**3.2.** Управляющая организация обязана:

**3.2.1.** Предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных стандартов, норм и условий настоящего договора:

- Уведомлять Собственников о состоянии общего имущества
- Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников
- Рассчитывать размеры платежей для каждого Собственника
- Принимать и хранить техническую и иную документацию на МКД, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- Содержать в постоянной исправности двери, окна, чердачные люки и лестницы, вентиляционные устройства (продухи, жалюзные устройства), запоры (замки, шпингалеты).

Проводить технический осмотр (обследование) дома:

- текущий – один раз в месяц специалистом Управляющей организацией,
- сезонный – до 20 апреля и до 20 октября технической комиссией.

Результаты текущего осмотра отражаются в специальном журнале, результаты сезонных осмотров – в соответствующих актах, подписываемых сторонами Договора

По результатам технического обследования дома, Управляющая организация подготавливает для рассмотрения Собственникам предложение в виде перечня необходимых работ по содержанию и текущему ремонту.

В случае необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложение, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения Собственника).

Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложениях № 2 и № 2\_1 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением Общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат, связанных с исполнением выданных предписаний. Порядок уведомления Собственников помещений в многоквартирном доме о состоянии общего имущества определен в Приложении № 4.

**3.2.2.** Осуществлять капитализацию денежных средств, собранных Собственниками на капитальный ремонт общего имущества данного многоквартирного жилого дома.

**3.2.3.** Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств и оказанных услуг по содержанию общего имущества МКД.

**3.2.4.** Осуществлять прием и рассмотрение в 5-дневный срок обращений и жалоб Собственников на действия (бездействия) третьих лиц.

**3.2.5.** В первый квартал года, следующего за отчетным, предоставить Общему собранию Собственников жилых помещений письменный отчет о работе по обслуживанию дома, с отражением в отчете постатейных сведений ( в соответствии с рубрикацией в платежных извещениях) о проведенных конкретных работах, о затратах на их проведение, а также общий баланс денежных средств, в том числе накопленных на капитальный ремонт дома.

**3.2.6.** Своевременно информировать через объявления:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты начала работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).

**3.2.7.** Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общедомовому имуществу, а так же имуществу Собственников и нанимателей.

**3.2.8.** Оформлять акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Совет Собственников помещений в течение 7 рабочих дней подписывает акты и возвращает 1 экземпляр

Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

**3.2.9.** Предоставлять Совету Собственников помещений результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг), необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

**3.2.10.** Проинформировать Совет Собственников помещений о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ.

**3.2.11.** Управляющая организация обязана определить ответственных лиц из числа своих специалистов по соответствующему профилю для взаимодействия с ними Совета или Собственников. Их список должен быть доведен до сведения Совета и Собственников в установленном порядке.

**3.2.12.** Управляющая организация обязана отслеживать истечение нормативных сроков эксплуатации оборудования и производить замену или ремонт, поставив об этом в известность Собственников.

#### **4. Права и обязанности Собственников**

**4.1.** Собственники имеют право:

**4.1.1.** Получать услуги по настоящему договору соответствующие действующим стандартам и нормам.

**4.1.2.** Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг при наличии вины Управляющей организации.

**4.1.3.** Через членов Совета – многоквартирного дома, а также уполномоченных лиц осуществлять контроль за исполнением настоящего договора. Для этого получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ за истекший квартал текущего года. В согласованные с ответственными лицами Управляющей организации сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств Собственников и нанимателей).

**4.2.** Собственники обязаны:

**4.2.1.** Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию имущества МКД Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

**4.2.2.** В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) Собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение Собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

**4.2.3.** Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел.3-70-33), центрально-диспетчерскую службу (тел. 3-26-24).

**4.2.4.** Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

**4.2.5.** Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

**4.2.6.** Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, чердачных помещений, подвалов).

**4.2.7.** Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

**4.2.8.** Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов.



**4.2.9.** Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования Управляющей организацией.

**4.2.10.** Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных работ.

**4.2.11.** Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

## **5. Цена договора и порядок расчетов**

**5.1.** Цена договора обслуживания устанавливается в размере стоимости работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома на период выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием Собственников помещений, и действует не менее 1 года.

**5.2.** В случае если перечень работ и услуг на следующий период, не связанных с ремонтом, по предложению Управляющей организации остается неизменным, то размер платы за такую услугу может быть проиндексирован в соответствии с индексом потребительских цен. Утверждение такого перечня работ и его стоимости не требует повторного проведения Общего собрания Собственников.

**5.3.** Размер и порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества:

**5.3.1.** Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется общим собранием Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации согласно предложенной сметы (калькуляции).

**5.3.2.** Размер платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.

**5.3.3.** Расчетный период для начисления платы по договору установлен один календарный месяц. Срок внесения платежей определяется следующим образом:

ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом - квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим,

ежемесячно до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) - для юридических лиц. Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими расчет платы за содержание, текущий и капитальный ремонт.

Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

**5.3.4.** Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

**5.3.5.** Размер платы по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей организации и Собственников по настоящему договору. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения ставки, направляет Собственникам, путем передачи членам Совета или иным выбранным Собственниками лицам, перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информация в перечне должна содержать наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей

площади помещений Собственников;

- Собственники МКД проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения Управляющей организации. Решение Общего собрания оформляется протоколом Общего собрания, экземпляр которого передаётся в Управляющую организацию.

**5.4.** Порядок внесения платы за содержание текущий и капитальный ремонт общего имущества:

**5.4.1.** Форма и содержание платежного документа определяется действующим законодательством.

**5.4.2.** В случае отсутствия протокола Общего собрания Собственников об отказе или согласовании изменения размера платы за содержание общего имущества МКД по договору, Управляющая организация считает направленную калькуляцию стоимости услуг вступившей в действие и размещает информацию об изменении стоимости услуг по договору на информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

**5.4.3.** Порядок внесения платы за услуги и работы по содержанию общего имущества МКД определяется Управляющей организацией и указывается в счете-квитанции на оплату.

**5.4.4.** В случае принятия Собственниками решения о сдаче объектов общего имущества в аренду, Управляющая организация получает в качестве вознаграждения долю от вырученной суммы в размере процента риэлтерской ставки в данном регионе на момент заключения договора аренды.

**5.4.5.** Управляющая организация производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом МКД по решению Собственников. Цена такой аренды не может быть ниже средней цены по региону за аналогичные объекты.

**5.4.6.** Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

## **6. Ответственность Управляющей организации и Собственников**

**6.1.** Управляющая организация несет материальную ответственность по своим обязательствам с момента начала исполнения обязательств по Договору.

**6.2.** Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.3.** Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности, определенных в Приложении № 3) с момента вступления договора в юридическую силу.

**6.3.1.** Управляющая организация несет всю полноту ответственности по обстоятельствам, возникшим вследствие несвоевременного, не качественного обслуживания или вообще неприятия мер по предупреждению таких обстоятельств.

**6.3.2.** Управляющая организация отвечает перед Собственником(-ами) за действия третьих лиц, действующих или действовавших в рамках договоров о подряде, аренде или других правовых форм отношений с Управляющей организацией

**6.4.** Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.

**6.5.** Управляющая организация отслеживает нормативные сроки эксплуатации общего имуще-



ства МКД.

**6.6.** В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, если нормативный срок был нарушен не по вине Управляющей организации.

**6.7.** Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях Собственников (нанимателей);

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятие своевременного решения Собственниками о проведении капитального ремонта).

- использованием Собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства

- не обеспечения Собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.

**6.8.** Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе, путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

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

- составления актов о нарушении условий Договора;

- инициирования созыва внеочередного Общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места Управляющей организации);

**6.9.** Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

**6.10.** В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, путем выставления отдельной квитанции.

**6.11.** В случае оказания услуг и выполнения работ, а также предоставления коммунальных ус-

луг по настоящему Договору ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (не выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником. По желанию Собственника неустойка может быть зачтена в счет будущих платежей.

**6.12.** В случае использования общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, либо его части без соответствующих решений Общего собрания Собственников, т.е. нарушение п. 3.1.4 настоящего Договора, Управляющая организация обязана уплатить неустойку, равную сумме аренды использованного имущества Собственников за время незаконного использования помещений и конструктивных элементов здания.

**6.13.** Сумма денежной компенсации по нарушениям должна быть направлена на погашение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору. По решению Общего собрания, сумма денежной компенсации может быть направлена на дополнительное благоустройство дома или придомовой территории.

## **7. Срок действия договора, его дополнение и изменение**

**7.1.** Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с « » 201\_ г.

Управляющая организация обязана приступить к исполнению обязательств в течение месяца после подписания настоящего договора.

**7.2.** Срок действия договора – до выбора иного способа управления либо иной Управляющей организацией.

**7.3.** Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организацией и Собственниками и становятся неотъемлемой частью настоящего договора.

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

**8.1.** Смена Собственника является основанием для досрочного расторжения настоящего договора с данным Собственником.

**8.2.** Договор может быть досрочно расторгнут в следующих случаях:

по инициативе Собственников в случае неисполнения Управляющей организацией обязательств, подтвержденных документально;

при ликвидации Управляющей организации как юридического лица; на основании решения суда после возмещения Управляющей организацией и Собственниками имеющихся между ними задолженностей.

при невозможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома, связанной с неоднократным отказом Собственников от капитального ремонта.

**8.3.** Собственники на основании решения Общего собрания Собственников помещений вправе отказаться от исполнения обязательств и расторгнуть настоящий договор.

При одностороннем отказе Собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Управляющая организация и Собственники расторгают договор только при условии оплаты Управляющей организацией фактически понесенных ею расходов. Управляющая организация и Собственники обязаны завершить финансовые взаиморасчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

Договор считается расторгнутым, если Собственники помещений приняли решение на общем



собрании о прекращении договорных отношений, и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило управляющей организации уведомление, копию протокола Общего собрания

При одностороннем предложении о расторжении Договора, последний утрачивает силу после подписания сторонами соглашения (акта) об отсутствии взаимных претензий.

**8.4.** В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

## **9. Порядок разрешения споров**

**9.1.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

**9.2.** В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. Прочие условия**

**10.1.** Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Управляющей организацией и Собственниками друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату лично, посыльным, заказным письмом с отметкой о получении.

**10.2.** Если иное не предусмотрено настоящим Договором, Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившая(-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного обращения.

**10.3.** Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.

**10.4.** Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью.

**10.5.** К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества МКД»

Приложение № 2 «Перечень услуг по содержанию общего имущества МКД»

Приложение № 2\_1 «Общий перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД»

Приложение № 3 «Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным сетям»

Приложение № 4 «Порядок уведомления Собственников помещений в МКД о состоянии общего имущества в МКД».

Приложение № 5 «Термины, используемые в Договоре»

Приложение № 6 «Протокол Общего собрания Собственников помещений многоквартирного

дома,  
от «27» 02. 2015 г.

**Особое мнение Собрания собственников:**

**Собрание собственников не признает раздел IV Приложения № 1 к настоящему Договору до момента фактической демаркации участков прилегающей к МКД территории.**

**11. Адреса и реквизиты сторон:**

Управляющая организация: ФГУПЭКП РАН  
г.Гатчина, ул.Киргетова,23а

Собственники помещений  
дома № 14 по ул. Гагарина г.Гатчины

и.о. директора



Меркурьев А.В.

Но квартиры	Подпись собственника	ФИО собственника
1		Богданов И.И.
		Богданов Ч.Е.
		Богданов И.И.
2		Богданов И.И.
3		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
4		Богданов И.И.
5		Богданов И.И.
6		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
7		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
8		Богданов И.И.
9		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
10		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
		Богданов И.И.

Но квартиры	Подпись собственника	ФИО собственника
11		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
12		
13		Богданов И.И.
14		Богданов И.И.
15		Богданов И.И.
16		Богданов И.И.
17		Богданов И.И.
18		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
19		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
		Богданов И.И.
20		
21		Богданов И.И.
		Богданов И.И.



## Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, подлежащего обслуживанию на основании Договора с Управляющей организацией и находящегося по адресу: г. Гатчина, ул. Гагарина, д. №14

### I. Информация о МКД

1. Многоквартирный жилой дом 1956 г. постройки, техпаспорт № \_\_\_\_\_
2. Состоит из 3 (три) этажей 2 (два) жилых подъездов 21 (двадцать один) квартиры
3. Площадь строения (кв. м.) 637,6 ; периметр строения (м) 122,44; высота строения (м) 10,05

### II. Конструктивные элементы

1. Кровля вальмовая, шифер, с организованным водостоком, 10 (десять) водосточных труб диаметром 180 мм, два слуховых окна, организованный выход с чердака на кровлю с вентиляционными решетками жалюзного типа, металлическое ограждение по карнизу кровли
2. Чердачные помещения – есть
3. Наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные
4. Плиты перекрытий – железобетонные
5. Межпанельные швы (м) – нет
6. Балконы – 4 (четыре) шт.
7. Входы в здание 2 (два) шт. с металлической дверью и домофоном каждый
8. Отмостка – 12,5 кв.м., бетонно-асфальтовая
9. Лестничный узел – 2 (две) лестницы с перилами и 10 (десять) лестничных площадок
10. Окна ЛПУ и технических помещений – 6 (шесть) шт., по 3 в каждом подъезде, 24 (двадцать четыре) в подвальных и 2 (два) в чердачных помещениях.
11. Внутренние стены – деревянно-щитовые
12. Действующие лифты – нет.
13. Действующие мусоропроводы – нет.
14. Почтовые ящики – 21 (двадцать один) шт., 12 (двенадцать) в первом подъезде и 9 (девять) во втором подъезде.
15. Доски объявлений – нет.
16. Подвальные помещения – 2 (два) общей площадью 514,8 кв.м с запорными устройствами (2 (две) металлические двери с кодовыми замками).
17. Входы в подвальные помещения (с запорными устройствами) – 2 (два) шт.
18. Люки подъездные – 2 (два) шт. с запорными крышками.
19. Лестница металлическая пожарная – 1 (одна) шт.
20. Металлические решётки на окнах подвалов – 22 (двадцать две) шт. –

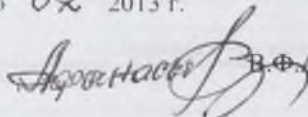
### III. Внутридомовые инженерные сети

Центральное отопление            есть  
Холодное водоснабжение        есть  
Горячее водоснабжение        есть  
Электроснабжение            есть  
Водоотведение (К1 и К2)    есть, есть  
Вентиляция и дымоотведение    есть  
Централизованное газоснабжение    есть

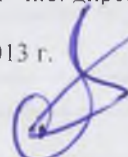
### IV. Состав прилегающей территории к многоквартирному жилому дому

Площадь газонов (кв.м.)    603  
Площадь усовершенствованных покрытий (кв.м.)    811  
Территория, подлежащая посыпке противогололедными средствами (кв.м.)    270

Председатель Совета собственников помещений  
д. № 14 по ул. Гагарина, г. Гатчины  
«27» 02 2013 г.

  
В.Ф. Афанасьев

ФГНПЭКП РАН и.о. директора  
«    »            2013 г.



А.В. Меркурьев

**Перечень работ (услуг) по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, выполняемых ФГУПЭКП ПИЯФ РАН на 2013 год.**

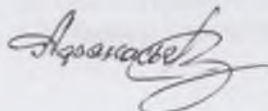
Объект	Виды работ	Периодичность выполнения	Руб/м <sup>2</sup> м-ц	
<b>Санитарное содержание в месяц с 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения</b>				
Придомовая территория	В холодный период (с 20.09 по 20.04)	Очистка территории от снега механизацией	По необходимости	0.07
		Очистка территории от снега вручную	1 раз в сутки	0.54
		Посыпка дорожек и проездов противогололедными средствами	По необходимости	0.18
		Очистка кровли от снега и наледи	По необходимости	0.34
	В теплый период (с 21.04 по 19.09)	Подметание территории вручную	6 раз в неделю	0.50
		Окашивание газонов	4 раза в сезон	0.40
	Круглогодично	Уборка мусора с газонов, дорожек и проездов	По необходимости	0.50
Уборка контейнерных площадок		6 раз в неделю	0.20	
Сгребание листвы с газонов и погрузка листвы на машину		По необходимости	0.05	
Лестничная клетка	Подметание лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	0.91	
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	0.40	
	Влажная протирка стен, окон, подоконников, дверей подъездов, радиаторов, почтовых ящиков	1 раз в год	0.40	
	Мытье окон	1 раз в год	0.20	
	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	0.07	
Подвальные и чердачные помещения	Уборка чердачных и подвальных помещений	1 раз в год	0.35	
<b>Итого:</b>			<b>5.11</b>	
<b>Текущий ремонт общего имущества дома</b>				
<b>Инженерные сети в месяц с 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения</b>				
Система теплоснабжения	Техническое обслуживание инженерных сетей	2 раза в год	0.25	
	Ревизия запорной арматуры	По необходимости	0.20	
	Ликвидация воздушных пробок	2 раза в год	0.16	
	Консервация и расконсервация, промывка и испытания	2 раза в год	0.30	
	Мелкий ремонт теплоизоляции	По необходимости	0.10	
Система водоснабжения и водоотведения	Техническое обслуживание инженерных сетей	2 раза в год	0.30	
	Набивка сальни. зв, смена прокладок	По необходимости	0.20	
	Уплотнение сгонов	По необходимости	0.20	
	Заделка трещин и свищей на трубопроводах	По необходимости	0.15	
	Прочистка канализации и санобработка после засоров	По необходимости	0.30	
Система электроснабжения	Осмотр сетей и оборудования	2 раза в год	0.20	
	Замена перегоревших ламп	по необходимости		
	Техническое обслуживание электрических сетей и оборудования на лестничных клетках	По необходимости	0.79	
	Проверка заземления кабелей	2 раза в год	0.10	
<b>Итого:</b>			<b>3.25</b>	



**Конструктивные элементы в месяц с 1 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения:**

Фундамент	Восстановление повреждённых участков, отмостки, приямков, входов в подвал	По необходимости	0.30
Стены и фасады	Герметизация стыков Ремонт отдельных участков		
Перекрытия	Заделка швов и трещин	По необходимости	0.40
Крыша	Ремонт элементов строительной системы		
	Устранение небольших неисправностей кровли		
	Ремонт водосточных труб		
	Мелкий ремонт		
Окна, двери	Ремонт и восстановление отдельных элементов, остекление	По необходимости	0.20
Полы, лестницы	Восстановление отдельных участков, заделка выбоин	По необходимости	0.20
Элементы внешнего благоустройства	Ремонт и восстановление разрушенных участков дорожек, проездов, контейнерных площадок	По необходимости	0.30
<b>Итого:</b>			<b>1.40</b>
<b>Особые и специализированные работы</b>			
Подвальные помещения	Дератизация, дезинсекция подвальных и чердачных помещений	По графику	0.11
Вентканалы и дымоходы	Проверка тяги	2-4 раза в год (по графику)	0.16
	Прочистка	По необходимости	
Бытовой мусор *	Вывоз твердых отходов бытового мусора с контейнерных площадок	Ежедневно	2.14
Узлы учета	Техническое обслуживание узлов учета (счетчики)	Ежемесячно	0.11
	Проверка приборов узла учета тепловой энергии	По необходимости	0.07
<b>Итого:</b>			<b>2.59</b>
<b>Управление домом</b>			
	Планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, заключение договоров, финансирование работ и услуг	Постоянно	3.26
	Рассмотрение заявлений, жалоб	Постоянно	
	Начисление платы за ж/помещение и коммунальные услуги, доставка квитанций и работа с должниками	Постоянно	
	Услуги паспортно-регистрационной службы (оформление документов на регистрацию граждан по месту жительства и снятие граждан с регистрационного учета, ведение архивной картотеки паспортного учета, выдача справок населению, формирование отчетов о перерегистрации граждан)		
Оплата за жилое помещение и коммунальные услуги, работа с банком (кассир)		Постоянно	0.17
<b>Итого:</b>			<b>3.79</b>
<b>ИТОГО по видам работ и услуг в месяц с 1м<sup>2</sup> площади жилого помещения</b>			<b>16.14</b>

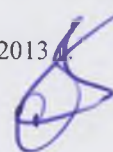
Председатель Совета собственников жилья  
д. № 14 по ул. Гагарина, г. Гатчины  
«27» 02. 2013 г.



В.Ф.Афанасьев

ФГНПЭКП РАН и.о. директора

« » 2013 г.



А.В.Меркурьев

**Общий перечень работ, услуг  
по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД  
по адресу: г. Гатчина, ул. Гагарина, д. 14**

**I. Перечень работ по содержанию жилья**

**1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:**

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.6. Проверка заземления ванн.
- 1.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

**2. Работы, выполняемые при подготовке Дома к эксплуатации в весенне-летний период:**

- 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы. 2.3. Консервация системы центрального отопления.
- 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 2.5. Ремонт просевших отмосток.

**3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:**

- 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 3.2. Утепление чердачных перекрытий,
- 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 3.8. Консервация поливочных систем.
- 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий,
- 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

**4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:**

- 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
- 4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
- 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
- 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
- 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

**5. Прочие работы:**

- 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления, если это не приведет к негативным последствиям для собственника.
- 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
- 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.5. Удаление с крыш снега и наледей.
- 5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.7. Уборка и очистка придомовой территории.



- 5.8. Уборка общих помещений.
- 5.9. Удаление крупногабаритного мусора из здания и его вывозка.
- 5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
- 5.11. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
- 5.12. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
- 5.13. Посыпка территорий песком в зимнее время.
- 5.14. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

## II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продувов, отмоствок и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

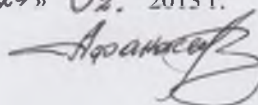
Указанные работы проводятся только в случае, если это предусмотрено конструкцией многоквартирного дома (его систем)

Конкретные виды работ определяются в соответствии с Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004(утв. Госстроем РФ)

### Примечание:

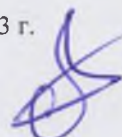
**К общедомовым системам относятся:**-стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления; -стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех этаж и т.д.)

Председатель Совета собственников жилья  
д. № 14 по ул. Гагарина, г. Гатчины  
«27» 09. 2013 г.

  
В.Ф.Афанасьев

ФГНПЭКП РАН и.о. директора

« » 2013 г.



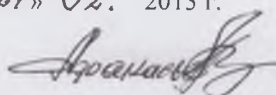
А.В.Меркурьев

### Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным сетям.

Инженерная сеть	Граница внешних сетей	Граница сетей помещений
Центральное отопление	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается ОО)	До контрагайки радиатора отопления в помещении*
Холодное водоснабжение	Внешняя граница стены МКД	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена в ВДИС)
Горячее водоснабжение	На первой запорной арматуре после теплового узла (запорная арматура обслуживается ОО)	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС)
Электроснабжение	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются РСО)	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета
Водоотведение К1, К2	Внешняя граница стены МКД	Боковой раструб тройника на стояке
Газоснабжение	Место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью	Первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки от стояков

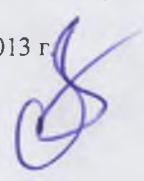
\*По решению общего собрания собственников МКД возможно включение всего контура системы отопления в состав имущества, подлежащего обслуживанию по договору, после выполнения работ по замене внутриквартирных приборов отопления.

Председатель Совета собственников жилья  
д. № 14 по ул. Гагарина, г. Гатчины  
«27» 02. 2013 г.

 В.Ф.Афанасьев

ФГНПЭКП РАН и.о. директора

« » 2013 г.



А.В.Меркурьев



**Порядок уведомления Собственников помещений в многоквартирном доме о состоянии общего имущества в многоквартирном доме.**

Настоящий Порядок уведомления Собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договором управления, заключенным между Собственниками многоквартирного дома и Управляющей организацией ФГУПЭКП ПИЯФ РАН (далее Управляющая организация).

Порядок устанавливает обязательные для Управляющей организации правила по уведомлению Собственников о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

1. После проведения весеннего и осеннего осмотров, акты по данным осмотрам необходимо предоставить выбранному Собственниками многоквартирного дома Совету Собственников дома. В случае если такие органы в доме не выбраны, каждый Собственник, в соответствии с действующим законодательством, имеет право ознакомиться с этими документами в Управляющей организации.

2. В случае необходимости принятия решения Собственниками или иной необходимости у Управляющей организации по доведению информации о состоянии общего имущества в целом или его отдельных элементов, Управляющая организация обязана принять все следующие меры оповещения Собственников:

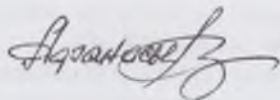
1- Предоставить уведомление выбранному Собственниками многоквартирного дома Совету Собственников дома.

2 Вывесить уведомление внутри каждого подъезда многоквартирного дома, получив запись об этом от любого Собственника на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации.

3 Разместить уведомления в почтовых ящиках.

Не соблюдение Управляющей организацией требований настоящего Порядка является основанием для признания информации о состоянии общего имущества многоквартирного дома не доведенной до Собственников.

Председатель Совета Собственников жилья  
д. № 14 по ул. Гагарина, г.Гатчины  
«27» 02. 2013 г.

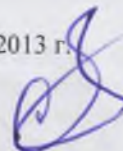


В.Ф.Афанасьев

ФГУПЭКП РАН и.о. директора

« »

2013 г.



А.В.Меркурьев

### Термины, используемые в Договоре.

1. **МКД** – многоквартирный дом.
2. **Обслуживание МКД** – комплекс мер и услуг по техническому и санитарному содержанию (в т.ч. контролю состояния и ремонту) всех элементов здания МКД, включая систему коммуникаций, и предоставление потребляемых ресурсов: тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, канализации, вентиляции и пр. согласно технической документации
3. **Общее имущество многоквартирном доме** – конструкция здания, части систем коммуникаций МКД, обеспечивающие потребности более чем одной квартиры (кровля, чердаки, подвалы, лестничные системы, водосточные устройства, системы вентиляции) или ресурсопотребление внутриквартирными потребителями (водо-, газо-подводящие, канализационные стояки, электрическая и кабельная проводка до ввода в квартиру и, возможно другие виды проводки), а также элементы обустройства (перила, окна, окна подвальных помещений, чердачно-кровельные продухи, входные двери в подъезды и подвальные помещения, находящиеся в них радиаторы отопления, системы электроснабжения и электроосвещения, внутридомовые и наружные (пожарные) металлические лестницы), прочие элементы, обеспечивающие потребительские свойства МКД (например, кровельное ограждение, козырьки, чердачные люки) см. Приложение № 1 к Договору.
4. **Надлежащее содержание** – поддержание состояния конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом соответственно требованиям различных нормативно-правовых актов: в частности, технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов, стандартов и иных документов.
5. **Нормативы предоставления коммунальных услуг** - обязательные для соблюдения управляющими организациями потребительские характеристики (свойства, параметры количества и качества) коммунальных услуг, установленные государственным стандартом РФ «Жилищно-коммунальные услуги» (ГОСТ Р 51617-2000).
6. **Жилищно-коммунальные услуги** – услуги по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния здания, сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения, вывозу бытовых отходов и подаче потребителям электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии и горячей воды и пр..
7. **Содержание здания** – комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытанию и обследованию здания и техническому надзору за его состоянием, текущему и капитальному ремонту МКД.
8. **Диспетчерское обслуживание здания** – комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок потребителей на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю за их осуществлением.
9. **Аварийное обслуживание здания** – комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения безопасности потребителей.
10. **Услуги по содержанию и уходу придомовых территорий** – комплекс услуг по устройству цветников, дорожек, площадок, подготовке и озеленению участков, заготовке, посадке деревьев и кустарников, а также по уходу за ними.
11. **Услуги по санитарной очистке здания и придомовых территорий** – комплекс услуг по поддержанию и восстановлению надлежащего санитарного и гигиенического состояния здания и придомовых территорий
12. **УО** – Управляющая организация
13. **РСО** – ресурсоснабжающая организация
14. **ВДИС** – внутридомовые инженерные сети

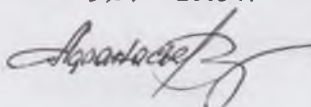
Председатель Совета Собственников жилья  
д. № 14 по ул. Гагарина, г.Гатчины

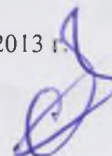
ФГНПЭКП РАН и.о. директора

«27» 09. 2013 г.

« »

2013 г.

 В.Ф.Афанасьев



А.В.Меркурьев



Приложение №6  
к Договору на  
обслуживание МКД

**Протокол  
(выписка)**

Внеочередного Общего собрания собственников жилых помещений дома №  
14 по ул. Гагарина, г. Гатчина

27 февраля 2013 года

Для ведения собрания и протокола предложены соответственно две кандидатуры:

Дроздов В.Ю. (кв. 6)  
Назарова О.В. (кв. 8)

Голосовали списком.

За их избрание – единогласно,  
«против» - нет,  
«воздержался» - нет.

Председатель: на собрании присутствуют собственники от 18 (восемнадцати) квартир; отсутствуют представители 3-х (трех). Предлагает объявить собрание правомочным и приступить к работе по повестке дня.

Предложение принимается «единогласно».

По процедуре голосования напоминание сделал Председатель Совета собственников дома: в соответствии с положением Жилищного кодекса РФ голоса при их подсчете подсчитываются по «весовому» принципу: «вес голосов» собственников одной квартиры пропорционален общей площади таковой квартиры, а распределение «веса» между собственниками, если их несколько, делится между ними также пропорционально их доле в «весе» квартиры.

«Вес» голосов собственников конкретных квартир следующий:

кв.1 – 8,1; кв.2 – 7,9; кв.3 – 5,1; кв.4 – 5,6; кв.5 – 8,9; кв.6 – 8,9; кв.7 – 5,1; кв.8 – 5,8; кв.9 – 8,4; кв.10 – 7,9; кв.11 – 5,3; кв.12 – 5,8; кв.13 – 5,6; кв.14 – 4,7; кв.15 – 7,8; кв.16 – 5,6; кв.17 – 4,7; кв.18 – 7,8; кв.19 – 5,6; кв.20 – 4,7; кв.21 – 7,8.

В рассмотрении вопросов по повестке дня приняли участие собственники:

1. Герасимова Т.Н. - кв.2
2. Терентьева А.И. - кв.3
3. Фомичева Е.В. - кв.5
4. Дроздов В.Ю. - кв.6

5. Леонов В.В. - кв.7
6. Назарова О.В. - кв.8
7. Егоров А.И. - кв.9
8. Аленичева Т.В. - кв.10
9. Афанасьева Н.П. - кв.11
10. Зуев В.Д. - кв.12
11. Петрова Е.И. - кв.13
12. Хюнне И.В. - кв.14
13. Колесникова Л.А.- кв.15
14. Ткач Л.Н. - кв.16
15. Зайцева А.М. - кв.17
16. Пикулик Т.В. - кв.18
17. Королев Г.А. - кв.19
18. Хазов Ю.Л. - кв.21

Отсутствовали представители собственников кв.№1; кв. №4; кв. №20, что составило 14,6 % от общего («весового») собственников.

По вопросу обсуждения и подписания «Договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома» (Договора на обслуживание МКД) выступил В.Ф. Афанасьев.

Он сообщил, что представленный 05.09.2012г. в Управляющую компанию проект «Договора на обслуживание МКД» в основе своей содержит договор, предложенный собственникам Управляющей компанией в мае 2012 года. Поскольку предлагавшийся Управляющей компанией вариант содержал многие положения общего характера, не имевшие отношения к дому № 14 (лифты, мусоропроводы) или не учитывавшие ряд интересов собственников: использование общего имущества, взаимответственность сторон, ответственность третьих лиц (арендаторов) и пр., была достигнута договоренность с руководством компании о необходимости разработки собственниками дома собственной версии договора.

Такая версия была представлена в Управляющую компанию. Однако, до настоящего времени на нее не было получено заключения и на протяжении всего срока позиция Управляющей компании менялась: не целесообразно заключать новый договор, т.к. он повторяет ныне действующий; договор не предусматривает изменения формы управления домом – чего хотелось бы компании и т.п.

24.01.2013г. и.о. директора г. Меркурьев А.В. заявил, что компания готова рассмотреть представленную 05.05.2012г. версию договора, следствием чего является настоящее рассмотрение ее на Общем собрании собственников.

Афанасьев В.Ф. отметил основные положения, отличающие этот документ от представленного в мае 2012 года Управляющей компанией, и предложил подписать (одобрить) разработанную версию договора и состав общего имущества согласно обязательному приложению №1 к договору.




На голосование поставлен вопрос: Одобрить (подписать) представленный договор и направить на подпись в Управляющую компанию.

Голосовали :

«За» – единогласно,  
«против» - нет,  
«воздержался» - нет.

Принято решение подписать 3 (три) экземпляра договора.

Председатель Общего собрания  
собственников дома №14 ул.  
Гагарина



Дроздов В.Ю.

Секретарь Общего собрания  
собственников дома №14 ул.  
Гагарина



Назарова О.В.

27.09.2013г.

## ДОПОЛНЕНИЕ

к «Договору оказания услуг и (или) выполнения работ  
по содержанию и ремонту общего имущества»  
от 27.02.2013 г.

Учитывая специфическую ситуацию с принадлежностью внутридомовых газовых сетей дома № 14 по ул. Гагарина, г. Гатчины к общедомовой собственности, Стороны «Договора оказания услуг...» – Собственники помещений в доме № 14 по ул. Гагарина, г. Гатчины и Управляющая организация ФГУПЭКП ПИЯФ РАН по ул. Киргетова, д. № 23А, г. Гатчина договорились о следующем:

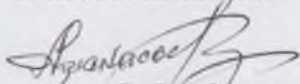
1. Пункты Договора и его обязательных Приложений, касающиеся содержания и обслуживания внутридомовых сетей, не распространяются на газовые сети и газовое оборудование.

2. Настоящее «Дополнение к Договору...» является обязательным и неотъемлемым Приложением к «Договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества» от 27.02.2013 г., действует в пределах состава общего имущества (см. Приложение № 1 к Договору) и срока действия «Договора оказания услуг ...».

От имени Собственников помещений  
д. № 14, ул. Гагарина, г. Гатчина

Председатель Совета собственников

« 27 » марта 2013г.

  
В.Ф.Афанасьев

От Управляющей организации  
и.о. директора ФГУПЭКП ПИЯФ  
РАН, ул. Киргетова, д. № 23А,  
г. Гатчина

«    »    2013г



А.В.Меркурьев