

ДОГОВОР № 5/06/15
управления многоквартирным домом

« 01 » 06 2015 г.

Граждане и юридические лица - собственники жилых и нежилых помещений, именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Лесколовская жилищная организация»**, в лице Генерального директора **Михеева Андрея Леонидовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, (в дальнейшем Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления содержанием и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом по средствам Управляющей организацией, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания Собственников в многоквартирном доме.

2.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными законодательными актами Российской Федерации, а так же условиями настоящего договора, утвержденными на общем собрании.

2.3. Понятия, используемые в настоящем договоре, означают следующее:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади 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.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме 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.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: **Ленинградская область, Всеволожский р-н, ст. Пери, дом № 5 (далее - многоквартирный дом)**, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и нанимателям помещений данного дома и пользователям на законных основаниях пользующихся помещением Собственника, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащего управлению, определен Жилищным кодексом РФ и Постановлением Правительства № 491 п.п.1-2.

2.3. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их периодичность, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация, приведены в Приложении № 1, 2 к настоящему Договору.

2.5. Технические и эксплуатационные характеристики многоквартирного дома определены паспортом многоквартирного дома, выданным органами БТИ.

2.6. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и сооружений устанавливаются в соответствии п.п. 5, 6, 7, 8, 9 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества).

2.7. Передача Управляющей организации прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома не влечет перехода к Управляющей организации права собственности на комплекс недвижимого имущества, являющегося общей долевой собственностью всех Собственников помещений.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно определять порядок, очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и производственных возможностей Управляющей организации.

3.1.3. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.4. При наличии необходимых навыков, оборудования и разрешительных документов к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, самостоятельно выполнять эти работы.

3.1.5. По письменному согласованию собственников размещать соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, специально предназначенных для этих целей. При этом от имени Собственников может выступать избранный общим собранием Собственников члены совета многоквартирного дома.

3.1.6. По согласованию с Собственниками распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) исключительно с целью наиболее эффективного обслуживания общего имущества. Денежные средства, полученные от такого использования, за вычетом накладных расходов, связанных с ведением указанных договоров (по аренде размещения оборудования такие расходы в размере 10% от суммы договора аренды; по аренде общего имущества - 15% от суммы договора) направлять на обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками.

Указанное в первом абзаце согласование с Собственниками выражается в принятии соответствующего решения по каждому из договоров аренды (размещения оборудования, предоставления в пользование и т.д.) общим собранием Собственников многоквартирного дома. Предложения по заключению таких договоров вносит Управляющая организация.

В случае если Собственники в установленном жилищным законодательством Российской Федерации порядке примут решение о предоставлении права распоряжения общим имуществом многоквартирного дома для предоставления общего имущества в аренду, размещения на общем имуществе оборудования (в том числе рекламных конструкций), такое решение должно быть согласовано с Управляющей организацией в части оценки обеспечения безопасности общего имущества Собственников, его сохранности и обеспечения возможности проведения текущего и (или) капитального ремонта.

3.1.7. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой несоответствие состояния общего имущества многоквартирного дома нормам жилищного законодательства Российской Федерации, выявленное Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области и (или) другими контролирующими организациями, в результате чего на Управляющую организацию наложены штрафы, Управляющая организация вправе предъявить к оплате Собственникам сумму в размере штрафа и затрат по выполнению соответствующих предписаний. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

3.1.8. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям

Управляющей организации (регионального оператора) о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Управляющая организация вправе предъявить к оплате Собственникам сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации по акту выполненных работ. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

3.1.9. В случае изменения Субъектом РФ в течение календарного года тарифов, надбавок к тарифам и нормативов потребления коммунальных услуг, Без согласования с Собственниками изменять размеры обязательных платежей за коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, электроснабжение на общедомовые нужды),

3.1.10. Требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.1.11. В соответствии с действующим законодательством РФ, без предварительного уведомления Собственников приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло- и электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости.

3.1.12. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета (далее - ИПУ), установленных в жилом помещении Собственника, путем посещения помещений, в которых установлены эти ИПУ, а также проверку состояния указанных ИПУ и целостности на них пломб.

3.1.13. В случае выявления несоответствия данных ИПУ сведениям, предоставленным Собственниками, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями жилищного законодательства Российской Федерации.

3.1.14. В случае если жилое помещение не оборудовано ИПУ, граждан устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении и составлять акт об установлении количества таких..

3.1.15. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников и нанимателей лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, вправе произвести расчет по количеству проживающих и взыскать с Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме понесенные убытки.

3.1.16. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, приостанавливать или ограничивать предоставление Собственникам коммунальных услуг через 30 дней после письменного уведомления Собственников, в случае:

- наличия у Собственников задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 2 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по техническому обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме;

- получения Управляющей организацией соответствующего предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги;

- использования Собственниками бытовых машин (приборов, оборудования) мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;

3.1.17. При наличии задолженности в течение установленного в письменном уведомлении срока, ограничивать предоставление указанной в уведомлении коммунальной услуги до момента ликвидации задолженности.

В случае непогашения задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги приостанавливать до момента ликвидации задолженности предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, холодного водоснабжения.

3.1.18. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников и нанимателей.

3.1.19. Требовать допуска в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое помещение представителей Управляющей организации (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.

3.1.20. Требовать от Собственников и нанимателей полного возмещения убытков, возникших по их вине, в случае невыполнения обязанности допускать в заранее согласованное время (а для ликвидации аварий - в любое время суток) в занимаемое ими жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ.

3.1.21. По поручению, в интересах и за счет Собственников и нанимателей выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с управлением эксплуатацией многоквартирного дома и обязанностями Управляющей организации, вытекающими из настоящего Договора.

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

- для снятия показаний ИПУ, общедомовых приборов учета;
- для доставки платежных документов потребителям;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям.

3.1.23. В случае не предоставления собственниками и нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях ИПУ, производить расчет размера оплаты услуг с использованием, утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг, после предоставления сведений о показаниях ИПУ.

3.1.24. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственники и наниматели имеют право:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья. Получать предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивающие исправное состояние такого имущества и не причиняющие вреда имуществу.

3.2.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

3.2.4. Получать в установленный законодательством срок от Управляющей организации сведения о правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней), о состоянии расчетов по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, о выполненных работах и иную информацию, обязательность предоставления которой установлена жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.5. Получать в установленный Законом срок информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.6. Получать от Управляющей организации предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения) соответствующие акты по фактам оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2.7. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Основанием для перерасчета за предоставленные коммунальные услуги по Договору является соответствующий акт, подтверждающий факт не предоставления или предоставления в расчетном периоде коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.2.8. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Основанием для такого изменения платы является соответствующий документ, подтверждающий факт нарушения нормативов качества и периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.9. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение Собственника.

3.2.10. При причинении имуществу Собственников и нанимателей помещений ущерба, вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого помещения, требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе, с указанием фактических объемов повреждений.

3.2.11. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.12. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, при условии заключения с Управляющей организацией отдельного договора.

При этом от имени Собственников может выступать избранные общим собранием Собственников члены совета многоквартирного дома.

3.2.13. Получать от Управляющей организации справки установленного образца в срок, установленный Законодательством РФ.

3.2.14. На общем собрании Собственников принимать решения о дополнении перечня работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, и размере финансирования таких работ за счет денежных средств, имеющихся на расчетном счете многоквартирного дома в Управляющей организации. При этом Приложение № 2 к настоящему Договору изменяется в соответствии с таким решением общего собрания.

3.2.15. Реализовать иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.16. Собственники и наниматели не вправе:

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников;
- производить слив теплоносителя из системы отопления;
- 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;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 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 не ниже 18 градусов Цельсия, а в угловых квартирах не ниже 20 градусов Цельсия);
- несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета;
- вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по оказанию жилищных, коммунальных и иных услуг в течение одного месяца с даты передачи Управляющей организации прав по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

4.1.2. Содержать общее имущество многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества многоквартирного жилого дома;
- доступность пользования жилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов проживающих граждан;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации, об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.1.3. Предоставлять собственникам и нанимателям на законных основаниях коммунальные услуги в необходимых объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором.

4.1.4. В целях исполнения настоящего Договора, заключить по поручению и за счет Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов, необходимых для оказания коммунальных услуг по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению, отоплению.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам и нанимателям.

4.1.6. Производить в установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги. При наличии оснований и

подтверждающих документов, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении .

4.1.7. Производить в установленные законодательством сроки при обращении Собственника или нанимателя проверку правильности исчисления размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки выдавать документы, содержащие правильно начисленные платежи.

4.1.8. Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета в соответствии с действующим законодательством и заносить полученные показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

4.1.9. Принимать сообщения собственников и нанимателей 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 их жизни, здоровью или имуществу.

4.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников и нанимателей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в установленный законом срок направлять ответ об их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.11. Информировать Собственников, нанимателей и иных лиц о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг недостаточного качества. Информирование осуществляется в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

4.1.12. Производить профилактическое обслуживание и (или) ремонт общих внутридомовых инженерных сетей, устройств и оборудования, находящихся в помещении Собственника и (или) проходящих транзитом через помещение Собственника. Согласовывать с собственниками и нанимателями время доступа в жилое помещение посредством уведомления о проведении плановых работ внутри помещения.

4.1.13. Осуществлять по заявлению Собственников и пользователей ввод в эксплуатацию установленных индивидуальных приборов учета, соответствующих законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такие индивидуальные приборы учета по функциональным возможностям отличаются от 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 даты его ввода в эксплуатацию.

4.1.14. Обеспечить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1, Приложением № 2 (в пределах имеющихся денежных средств на счете дома) к настоящему Договору, в полном объеме.

4.1.15. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащего Собственникам помещения, в сроки, установленные жилищным законодательством Российской Федерации, настоящим Договором. Телефоны аварийных и диспетчерских служб указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.1.16. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом. В соответствии с результатами проводимых осмотров, в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о состоянии дома. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.17. Заключать по поручению и за счет Собственников договоры на оказание дополнительных услуг, не предусмотренных настоящим Договором. В том числе услуг по монтажу и обслуживанию систем видеонаблюдения и систем ограничения доступа в подъезды (домофоны); по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет); по реконструкции и благоустройству общего имущества; по

благоустройству и озеленению придомовой территории; по охране многоквартирного дома и придомовой территории и (или) по организации дежурств консьержей на территории многоквартирного дома и придомовой территории.

Решение о заключении таких договоров должно быть принято на общем собрании Собственников.

4.1.18. Осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения ими указанных обязательств – вести претензионную работу согласно условиям настоящего Договора и законодательства Российской Федерации.

4.1.19. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с подрядными и прочими организациями.

4.1.20. Направлять в течение трех рабочих дней с момента получения заявки своего сотрудника для проверки по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором, ненадлежащего качества.

4.1.21. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет предоставляется путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, а также на официальном сайте Управляющей организации если такое решение принято на общем собрании.

4.1.22. Выдавать Собственникам или иным лицам, действующим по распоряжению Собственников, или несущих с Собственником солидарную ответственность за жилое помещение, копии из финансового лицевого счета; справки установленного образца, подтверждающие состав семьи Собственника, факт регистрации Собственников и членов его семьи, размер жилого помещения Собственников, размер платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги, факт отсутствия у Собственников задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг; иные предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации документы.

4.1.23. Осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2 к настоящему Договору), предложений о проведении капитального ремонта, а также производить расчет стоимости услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору). Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, производится с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

Указанные в первом абзаце предложения и расчет стоимости услуг вносятся Управляющей организацией для их рассмотрения и утверждения на общем собрании Собственников многоквартирного дома председателю совета многоквартирного дома.

4.2. Собственники обязуются:

4.2.1. Принимать решения о перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, условиях их оказания и выполнения, а также размере их финансирования.

4.2.2. В соответствии с п.1 ст. 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.3. На общем собрании Собственников принять решение о перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, условиях их оказания и выполнения, а также размере их финансирования.

Для принятия вышеуказанного решения Собственники обязаны провести общее собрание в течение 30 дней после получения предложений от Управляющей организации о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2 к настоящему Договору), предложений о проведении капитального ремонта и стоимости услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 3 к настоящему Договору).

4.2.4. Нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

4.2.5. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за коммунальные услуги и плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также общего имущества многоквартирного дома, согласно выставяемым Управляющей организацией счетам по тарифам и расценкам, определённым в соответствии с данным договором.

4.2.6. В соответствии со ст. 44, 46, 156, 158 Жилищного Кодекса РФ принимать решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Для принятия выше указанного решения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения Собственники обязаны провести общее собрание в течение 30 дней с момента получения предложения от Управляющей организации.

4.2.7. В случае, если Собственники на общем собрании не приняли решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта, либо не приняли решения по соответствующим предложениям Управляющей организации о сроке начала текущего и (или) капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, и это повлекло за собой возникновение аварийной или предаварийной ситуации, Собственники обязаны оплатить выставленную Управляющей организацией сумму в размере затрат на устранение аварийной ситуации по акту выполненных работ. Размер предъявляемой к оплате суммы для каждого Собственника определяется пропорционально его доле в праве собственности на общее имущество и указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.2.8. При обнаружении неисправностей общего имущества многоквартирного дома, 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 или в ремонтный участок Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий. Телефоны аварийных и диспетчерских служб указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.2.9. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в территориальное отделение Управляющей организации. Телефоны аварийных, диспетчерских служб и территориального отделения Управляющей организации указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.2.10. При наличии ИПУ ежемесячно снимать его показания в соответствии с действующим законодательством и передавать полученные показания любым доступным способом уполномоченному ей лицу до 26-го числа текущего месяца.

4.2.11. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать ИПУ, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

4.2.12. Обеспечивать проведение проверок установленных ИПУ в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

4.2.13. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб и представителей специализированных организаций), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца); для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости; для ликвидации аварий - в любое время.

4.2.14. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое помещение для снятия показаний ИПУ, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета (в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев).

4.2.15. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в принадлежащем Собственнику жилом помещении, не позднее

5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано ИПУ.

4.2.16. В аварийных ситуациях не препятствовать доступу работников аварийных служб в занимаемое жилое помещение.

Для обеспечения возможности незамедлительного устранения Управляющей организацией (аварийной службой) последствий аварийной ситуации в жилом помещении Собственника, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов или при не использовании Собственником жилого помещения.

4.2.17. Устанавливать на границе эксплуатационной ответственности Собственников индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей организацией. Нести ответственность за обеспечение и сохранность пломб на индивидуальных приборах учета

4.2.18. Осуществлять за счет собственных средств оформление ввода ИПУ и ОДПУ в эксплуатацию, их ремонт, обслуживание и своевременную поверку.

4.2.19. Соблюдать требования утвержденного Субъектом РФ Порядка согласования переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений.

4.2.20. Соблюдать требования Правил пользования жилыми помещениями.

4.2.21. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства Российской Федерации.

4.2.22. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке жилого помещения обеспечить за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

Во время проведения работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке в помещении Собственников, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения Собственников (складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов, и на придомовой территории запрещено санитарно-гигиеническими и пожарными нормами содержания жилищного фонда).

4.2.23. Собственники обязаны не захламлять выходы на чердачные помещения, кровлю, подвалы.

4.2.24. Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ

5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения в том числе платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и платы за коммунальные услуги.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать шестого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (пропорционально общей площади жилого помещения Собственника).

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, по тарифам, надбавкам к тарифам и нормативам потребления коммунальных услуг, установленных Субъектом РФ.

5.5. В составе платы за коммунальные услуги Собственник отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в жилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

5.6. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику в жилом помещении, оборудованном ИПУ, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется

исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период, за исключением случаев, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.7. Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и горячему водоснабжению, предоставленную Собственнику в жилом помещении, не оборудованном ИПУ, определяется исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

5.8. Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом помещении, не оборудованном ИПУ сточных бытовых вод, рассчитывается исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям ИПУ холодной и горячей воды за расчетный период, а при отсутствии приборов учета холодной и горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

5.9. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги и показаний ОДПУ (при их наличии).

5.10. Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, производится с учетом того, что подлежащий оплате Собственниками коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды.

5.11. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в порядке и на основаниях, указанных в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года.

5.12. Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.13. Изменение размера платы за отдельные коммунальные услуги и (или) перерасчет размера платы за отдельные коммунальные услуги производится в порядке и на основаниях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.14. В случае изменения Субъектом РФ в течение календарного года тарифов, надбавок к тарифам и нормативов потребления коммунальных услуг Управляющая организация применяет новые тарифы, надбавки к тарифам и нормативы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления.

5.15. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение, за отопление и за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

5.16. Собственники (наниматель, арендатор) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы с последующим перерасчетом.

5.17. В платежном документе на оплату содержания и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги в обязательном порядке указываются:

- указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;
- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных Собственнику за расчетный период в жилом помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого Собственника, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания общедомового прибора учета

соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых помещениях в многоквартирном доме;

- сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований;
- размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- сведения о размере задолженности Собственника перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды.

В платежном документе, выставляемом Собственнику, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные Собственнику в жилом помещении, подлежат указанию отдельными строками. Размер определенных законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий настоящего Договора, указывается Управляющей организацией в отдельном документе, направляемом Собственнику.

5.18. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и Правил содержания общего имущества, за предоставление коммунальных услуг, качество которых должно соответствовать требованиям Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.1.2. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- нарушение качества предоставления Собственникам коммунальных услуг;
- нарушение качества услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие не предоставления Собственникам полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- убытки, причиненные Собственникам в результате нарушения Управляющей организацией прав потребителей;
- моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику вследствие нарушения Управляющей организацией прав потребителей, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

6.1.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, а также услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

6.2. Ответственность Собственников:

6.2.1. Собственники несут установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
 - невнесение или несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- 6.2.2. вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.
- 6.2.3. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

- 7.1. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг.
- 7.2. Список лиц, уполномоченных Собственниками в соответствии с п. 7.1 настоящего Договора, с информацией об их контактных телефонах, адресах и срок действия их полномочий указываются в Приложении № 9 к настоящему Договору.
- 7.3. Собственники на общем собрании вправе принять решение о внесении изменений в Приложение № 10 к настоящему Договору. Все изменения доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания Собственников в срок не позднее 10 дней с даты принятия такого решения.
- 7.4. Управляющая организация представляет уполномоченным лицам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора, который подлежит обязательному рассмотрению на общем собрании Собственников. В отчете указывается перечень выполненных работ и услуг и их стоимость.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, за исключением изменений, предусмотренных пунктами 3.2.14, 4.1.23, 4.2.2 и 7.3 настоящего Договора. В этих случаях изменения вносятся на основании решения общего собрания Собственников. При этом копии соответствующего протокола общего собрания приобщаются к настоящему Договору.
- 8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, по условиям, предусмотренным пунктами 8.3 и 8.4 настоящего Договора, а также по другим основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.
- 8.3. Собственники на основании решения общего собрания Собственников в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.
- 8.4. Досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Управляющей организации допускается при существенном нарушении договора со стороны Собственников. При этом, существенным нарушением признается не утверждение Собственниками помещений перечня выполняемых работ и услуг, и утверждение их стоимости ниже предложений Управляющей организации.
- 8.5. При расторжении настоящего договора по предусмотренным в нем основаниям, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от Собственников и пользователей помещений в счет оплаты ими работ и услуг Управляющей организации по настоящему Договору, над стоимостью фактически выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг по настоящему Договору, возвращается непосредственно Собственникам помещений. В случае выполнения Управляющей организацией работ, не оплаченных Собственниками, Управляющая организация производит расчет и представляет Собственникам платежные документы к оплате, при условии, что эти работы входят в перечень необходимых работ и выполнены в установленные сроки их проведения, либо если проведение таких работ согласовано с собственниками.
- 8.6. В случае принятия общим собранием Собственников решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока настоящего Договора или его досрочного расторжения, передача технической документации на многоквартирный дом осуществляется в порядке, предусмотренном «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416.
- 8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на жилое помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в многоквартирном доме.

9. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подписывается Управляющей организацией, с одной стороны, и Собственниками с другой стороны, после утверждения его условий общим собранием Собственников. Протокол такого собрания хранится в порядке, установленном общим собранием Собственников для хранения протоколов общих собраний Собственников. Управляющей организации представляется копия протокола общего собрания Собственников.

9.2. Настоящий Договор составлен на 23 листах в 2-х экземплярах. Один – Управляющей организации, второй выдается на руки председателю совета многоквартирного дома и хранится в порядке, установленном общим собранием собственников.

9.3. По требованию собственника помещения в многоквартирном доме Управляющая организация обязана предоставить заверенную копию данного договора за счет обратившегося собственника.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» 06 2015 г.

10.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с протоколом Общего собрания Собственников, сроком на 1 год.

10.3. При отсутствии заявления одной из сторон о расторжении настоящего Договора не менее чем за 2 месяца до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Собственники выражают свое согласие Управляющей организации на поручение обработки персональных данных другому лицу, если иное не предусмотрено федеральным законом, на основании заключаемого с этим лицом договора, в том числе государственного или муниципального контракта, либо путем принятия государственным или муниципальным органом соответствующего акта.

11.2. При этом лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению Управляющей организации, обязуется совершать с персональными данными действия в целях, определенных Управляющей организацией; соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных; обеспечивать безопасность при обработке персональных данных; соблюдать требования к защите обрабатываемых персональных данных.

11.3. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

11.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

11.5. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение одного месяца от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

13. К НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ ПРИЛАГАЕТСЯ:

Приложение № 1 - Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения.

Приложение № 2 - Перечень видов работ по текущему ремонту.

Приложение № 3 - Расчет стоимости услуг по управлению и содержанию общего имущества на 1 кв.м общей площади жилого помещения в месяц.

Приложение № 4 – Контактные телефоны аварийных, диспетчерских служб.

Приложение № 5 - Перечень общего имущества, передаваемого в управление.

14. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация
ООО «Лесколловская жилищная организация»

188668, Ленинградская обл., Всеволожский р-н,
Лесколово д.,

Красноборская ул., д. 4.

ИНН 4703030824 КПП 470301001

ОГРН 1154703000022 ОКВЭД 70.32

р/с 40702810600000279602

в ООО «ЛЕНОБЛБАНК» г. Всеволожск

к/с 30101810200000000741 БИК 044106741

ОКАТО 41212824005 ОКТМО 41612424121



Генеральный директор
Михеев Андрей Леонидович



Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом

№ 5/06/15 от " 01 " 06 2015 г

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения.

Наименование видов работ	Периодичность
Содержание общего имущества	
1. Осмотр общего имущества, устранение незначительных неисправностей на внутридомовых системах газоснабжения, центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализования, относящихся к общему имуществу.	
1.1. Смена вентилей, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей - дроссельных шайб и др.	по мере необходимости
1.2. Регулировка кранов, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре.	по мере необходимости
1.3. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накали запорной арматуры.	1 раз в год
1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах	2 раза в год
1.5. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.	по мере необходимости
1.6. Регулировка и наладка систем центрального отопления	по мере необходимости
1.7. Промывка и опрессовка системы центрального отопления	1 раз в год
1.8. Удаление с крыш наледи и снега	по мере необходимости
1.9. Очистка кровли от мусора, грязи, листвы.	2 раза в год
1.10. Устранение протечки кровли	незамедлительно
2. Освещение помещений общего пользования. Работы и затраты на освещение помещений общего пользования.	
2.1. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	по мере необходимости
2.2. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	1 раз в год
3. Обеспечение в помещениях общего пользования температуры и влажности, установленных законодательством РФ.	
3.1. Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
3.2. Замена разбитых стекол, окон и балконных дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях	по мере необходимости
3.3. Проверка состояния продухов в цоколях зданий	2 раза в год
3.4. Ремонт и укрепление входных дверей в подъезд	по мере необходимости
3.5. Регулировка и наладка вентиляции	по мере необходимости
3.6. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции и вентиляционных продухов.	1 раз в год
4. Работы по уборке придомовой территории	
Холодный период	
4.1. Подметание свежесыпавшего снега	1 раз в сутки
4.2. Сдвигание свежесыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 4 ч после окончания снегопада
4.3. Сдвигание снега толщиной более 20 см во время продолжит. Снегопада	по мере необходимости
4.4. Уборка подъездов (площадок и приямков решеток у входа в подъезд)	1 раз в сутки
4.5. Очистка ступеней от снега и наледи	1 раз в сутки
4.6. Очистка тротуаров, внутридворовых дорог	1 раз в сутки
4.7. Очистка подъездных путей к площадкам сбора мусора	1 раз в сутки
4.8. Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки
4.9. Очистка отмостки от снега	1 раз в сутки
4.10. Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости

4.11. Уборка площадок сбора мусора	2 раза в сутки
Теплый период	
4.12. Подметание и уборка газонов	6 раз в неделю
4.13. Подметание асфальтовых покрытий	6 раз в неделю
4.14. Уборка мусора с придомовой территории	6 раз в неделю
4.15. Уборка листвы	по мере необходимости
4.16. Очистка и промывка урн	6 раз в неделю
4.17. Вывоз мусора с площадок сбора	по мере накопления, но не более 2,5 куб.м.
4.18. Покос травы	1 раз в месяц
5. Сбор и вывоз бытовых отходов	
5.1. Вывоз бытовых отходов (с 1 по 4 гр.)	ежедневно
6. Меры пожарной безопасности	
6.1. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах	1 раз в год
6.2. Осмотр и прочистка дымоотводящих каналов	1 раз в год
6.3. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах	при их наличии
7. Содержание элементов озеленения и благоустройства, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества	
7.1. Уход за зелеными насаждениями	2 раза в месяц
7.2. Удаление мусора с газонов	по мере необходимости
8. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами.	
8.1. Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений.	по мере необходимости
9. Надлежащее содержание систем внутридомового газового оборудования	
9.1. Проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	стояк моложе 30 лет 1 раз в 3 года стояк старше 30 лет 1 раз в 1 год
9.2. Проведение работ по устранению нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования.	незамедлительно специализированными организациями
10. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	
10.1. Подметание лестничных площадок нижних 2-х этажей	ежедневно
10.2. Подметание лестничных площадок выше 2-го этажа	2 раза в неделю
10.3. Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
10.4. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек.	2 раза в год
10.5. Мытье окон.	2 раза в год
10.6. Уборка площадок и ступеней перед входом в подъезд	1 раз в неделю
10.7. Влажная промывка стен фасада и входной группы	1 раз в год
10.8. Мытье стен и радиаторов	по мере необходимости

Генеральный директор
ООО "Лесколдовская жилищная организация"



А. Л. Михеев

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
 № 5/06/15 от " 01 " 06 2015 г

Перечень видов работ по текущему ремонту

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.	по мере необходимости
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен	по мере необходимости
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска	по мере необходимости
4. Устранение неисправностей стальных, и других кровель, замена водосточных труб и вентиляционных продухов.	по мере необходимости
5. Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	по мере необходимости
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования и вспомогательных помещениях	по мере необходимости
8. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, отдельных участков полов в подъездах, технических помещениях, в других помещениях общего пользования.	по мере необходимости
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем ЦО, холодного и горячего водоснабжения (стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях)	по мере необходимости
10. Восстановление работоспособности отдельных элементов внутридомовых систем электроснабжения (вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитов и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования. Общедомовых сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.	по мере необходимости
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	по мере необходимости
12. Ремонт и восстановление просевших отмосток, ограждений в границах территорий, закрепленных за домом.	по мере необходимости

Генеральный директор
 ООО "Лесколдовская жилищная организация"



А.Л. Михеев

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом № 5/06/15
от « 01 » _____ 06 _____ 2015 г.

**Расчет стоимости услуг по управлению и содержанию общего имущества на 1 кв.м
общей площади жилого помещения в месяц.**

Виды услуг	Ед. изм.	Тариф, руб
Содержание и ремонт общего имущества жилого дома	кв.м.	12,88
Содержание придомовой территории	кв.м.	3,86
Вывоз и обезвреживание ТБО	кв.м.	3,90
Услуги и работы по управлению жилым домом	кв.м	2,57
в/ямы		58,48
Итого:		81,69

Генеральный директор
ООО «Лесколдовская жилищная организация»


А.Л. Михеев

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом
№ 5/06/15 от « 01 » _____ 06 _____ 2015 г

Контактные телефоны аварийных, диспетчерских служб

1. Аварийный диспетчер (круглосуточно)
Тел. 8 (81370) 54-212
2. Администрация МО «Лесколдовского сельского поселения»
Тел. 8 (81370) 52-739
3. Скорая помощь
Тел. 8 (81370) 54-162
4. Кузьмоловское отделение полиции
Тел. 8 (81370) 93-202
5. Пожарная служба
Тел. 8 (81370) 54-303
6. Аварийная газовая служба
Тел. 8 (81370) 92-304
7. Электросети Гарболово
Тел. 8 (81370) 51-135
8. Роспотребнадзор
Тел. 8 (812) 448-04-00

Генеральный директор
ООО «Лесколдовская жилищная организация»



А.Л. Михеев

Приложение № 5

к договору управления многоквартирным домом
№ 5/06/15 от " 01 " 2015 г

Перечень общего имущества, передаваемого в управление

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущ. МКД
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5	Крыша		
6	Полы		
7	Проемы окна двери (другое)		
8	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)		
11	Крыльца		
12	Другое		


 Генеральный директор
 ООО "Лесколдовская жилищная организация"
 А.Л. Михеев

Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом
№ 5/06/15 от " 01 " 06 2015 г.

Реестр квартир

Пери д.5

№ кв.	Адрес	Владелец, наниматель жилья	Общая площадь	Подпись
1	Пери д.5, кв.1	Леонов Валерий Вадимович	35.5	<i>Леон</i>
2	Пери д.5, кв.2	Неввонен Евгения Викторовна	36.2	<i>Неввонен</i>
3	Пери д.5, кв.3	Мялкин Сергей Константинович	40.5	<i>Мялкин</i>
4	Пери д.5, кв.4	Осипов Сергей Николаевич	36.5	<i>Осипов</i>
5	Пери д.5, кв.5	Шеметова Нина Васильевна	36.7	<i>Шеметова</i>
6	Пери д.5, кв.6	Жановалов Евгений Викторов Солоницын Андрей Альбертович	42.4	<i>Жановалов</i>
7	Пери д.5, кв.7	Билида Нина Николаевна	30.9	
8	Пери д.5, кв.8	Борисов Сианислав Борисович	45.4	<i>Борисов</i>
9	Пери д.5, кв.9	Канкава Татьяна Валентиновна	36.3	<i>Канкава</i>
10	Пери д.5, кв.10	Пантелеева Людмила Сергеевна	30.9	
11	Пери д.5, кв.11	Савельева Вера Николаевна	46	<i>Савельева</i>
12	Пери д.5, кв.12	Павлов Виктор Павлович	36.7	
Квартир: 12			454	

Генеральный директор
ООО "Лесковская жилищная организация"



А.Л.Михеев