

**ДОГОВОР № 4
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

д. Старополье

28 февраля 2013 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 4 деревни Старополье Сланцевского муниципального района Ленинградской области, указанные в Приложении к настоящему договору, именуемый (именуемые) в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "Энергобаланс-Т" (сокращенно ООО «Энергобаланс-Т») муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Резниченко Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением(ями), находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и оказанию коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по капитальному ремонту, электроснабжению, газоснабжению.

В отношениях с Исполнителями и ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников.

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

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Техническом паспорте на строение № б/н. от 10.10.2011г.

1.5. Наниматели жилых помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями в соответствии с условиями договора социального (коммерческого) найма. Наниматели жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. В случае наличия договора найма Управляющая организация выставляет платежные документы на имя нанимателя.

Плата за коммунальные услуги, начисляемая на основании показаний приборов учета, начисляется нанимателям с момента принятия в эксплуатацию всех индивидуальных (внутриквартирных) приборов учета.

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 для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.8. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. Предмет и цели договора.

2.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, **предоставлять** коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. Целью договора является обеспечение управления многоквартирным домом, надлежащее содержание и ремонт его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение нанимателей, арендаторов, владельцев и собственников жилых (нежилых) помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3. Обязанности сторон по Договору.

3.1. Общие обязанности сторон:

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.2. Создать необходимые условия для проживания граждан, функционирования расположенных в нежилых помещениях дома предприятий и организаций.

3.2. Обязанности Собственников:

3.2.1. Передать Управляющей организации функции по управлению многоквартирным домом в частности:

- своевременное принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта многоквартирного дома;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с нанимателями и собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.2.3. Оплата расходов по содержанию и ремонту мест общего пользования строения, придомовой территории, обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома (техническое обслуживание), находящегося в общем владении, пропорционально размеру общей площади помещения (жилого или нежилого). Оплата коммунальных услуг производится: собственниками жилых помещений, либо лицами, занимающими жилые помещения по договору найма; непосредственно ресурсоснабжающим организациям в соответствии с отдельным (публичным) договором. Оплата всех перечисленных расходов, коммунальных и прочих услуг производится в порядке и на условиях, определенных действующими законодательными и нормативными актами, в сроки, оговоренные сторонами.

3.2.4. Объем и качество коммунальных услуг должны соответствовать требованиям, предусмотренными Правилами предоставления коммунальных услуг, и соответствовать условиям подключения (техническим условиям присоединения) многоквартирных домов, общих сетей инженерно-технического обеспечения, которыми объединены жилые дома, к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

3.2.5. Извещать Управляющую организацию о количестве граждан, проживающих в жилом помещении для расчетов платежей за предоставляемые услуги. Собственник обязан в течении 3-х дней осуществить временную регистрацию прибывших для проживания в его жилое помещение.

3.2.6. Допускать в принадлежащее на правах частной собственности помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.2.7. Содержать принадлежащее помещение с соблюдением действующих правил и норм.

3.2.8. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации собственник не имеет права:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производство слива воды из систем и приборов отопления).

3.2.9. В течение 7 (семи) дней сообщать в Управляющую организацию об отчуждении (продаже, дарении и т.п.), сдаче в аренду (найм) принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме с обязательным предоставлением договора аренды и определением, кто именно производит оплату всех расходов по содержанию, коммунальным и другим услугам за сданное в аренду помещение..

3.2.10. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать старшего по дому из числа собственников помещений в МКД, который представляет интересы собственников по настоящему договору.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Выполнять функции Управляющего на работы и услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом, многоквартирного дома, его инженерного оборудования и придомовой территории.

3.3.2. Выполнять функции по управлению домом, в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта дома.

В случае принятия собственниками соответствующего решения заключать договоры аренды недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Заключать договоры пользования частью общего имущества в многоквартирном доме (для размещения рекламы, устройств связи и др.). Общество с ограниченной ответственностью "Энергобаланс-Т" (сокращенно ООО «Энергобаланс-Т») муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области

Все средства полученные по указанным договорам, за минусом 15% вознаграждения Управляющей организации, отражаются на лицевом счете дома.

3.3.3. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией дома.

3.3.4. Обеспечивать снабжение собственников помещений (жилых и нежилых) дома и пользующихся помещениями в этом доме лиц, жилищными (техническое обслуживание), коммунальными и прочими услугами. Коммунальные услуги (отопление помещений, горячее / холодное водоснабжение, прием сточных вод (канализация)- осуществляется в соответствии с Приложением № 4.

3.3.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию на многоквартирный дом, связанную с исполнением Договора, составлять установленную отчетность.

3.3.6. Вести расчеты с собственниками и нанимателями помещений (жилых и нежилых) за оказанные услуги и выполненные работы, предоставленные коммунальные услуги.

3.3.7. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками помещений многоквартирного дома своих обязательств по использованию /жилых, нежилых/ помещений и по внесению ими обязательных платежей.

3.3.8. Выдавать собственникам помещений разрешения в соответствии с п.3.2.8. настоящего Договора исключительно на основе документально оформленного решения органа, уполномоченного давать подобные разрешения.

3.3.9. Выдавать собственникам помещений расчетные документы за оказываемые услуги, справки о размере занимаемых помещений.

3.3.10. В соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Инструкцией о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации производить приём от граждан заявлений о регистрации по месту жительства, месту пребывания, заявлений на выдачу, замену паспортов и т.п.

3.3.11. Обеспечивать выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию дома, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляемых Управляющей организацией определяется в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора. Решение об изменении и дополнении Перечня принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, после согласования с Управляющей организацией.

Управляющая организация определяет виды работ по годам под установленную стоимость работ по текущему ремонту, предварительно согласовав их с Председателем Совета многоквартирного дома.

3.3.12. Услуги, не предусмотренные в Приложении № 2 к Договору, предоставляются Собственникам помещений за дополнительную плату, установленную на основании калькуляции, утвержденной Управляющей организацией и размещенной на её сайте.

3.3.13. Выполнять работы и оказывать услуги, которые должны обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

3.3.14. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет выполнении договора за предыдущий год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

4. Права Сторон.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.1.2. Требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Управляющей организации.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Возмещать убытки, понесенные Управляющей организацией в результате нарушения Собственниками помещений обязательств по внесению платежей, и иные убытки, возникшие по вине собственников помещений.

4.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования (жилых, нежилых) помещений не по назначению.

4.2.3. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственников в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.2.4. Доходы, полученные от собственников и нанимателей за коммунальные услуги, превышающие расходы по оплате коммунальных ресурсов (сумма корректировки платы за коммунальные услуги, минимизация затрат, ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), Управляющая организация вправе направлять их на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, возмещение убытков по актам вандализма, а также ликвидацию аварий. 25% средств полученных в результате экономии используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

4.2.5. В период действия договора Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.6. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием ГЖИ (государственной жилищной инспекции), о чем управляющий обязан проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных щитах на входных дверях каждого подъезда.

4.2.7. Управляющая организация вправе оказать собственникам помещений дополнительные услуги (выполнить работы) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг (выполнения работ) возникла при исполнении основных обязательств. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Собственников.

5.1.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.1.2. В случае невыполнения Собственниками обязательств, предусмотренных п.3.2.7 Договора, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в квартире (нежилом помещении).

5.1.3. В случае нарушения Собственниками положений п. 3.2.8. Договора, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

5.2.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

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

- действий (бездействий) собственников помещений, нанимателей и иных лиц, проживающих в помещениях;
- использованием собственниками помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением законодательства;
- не выполнением собственниками помещений обязательств, установленных Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6. Платежи по договору.

6.1. Цена настоящего Договора определяется:

-размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, общего имущества в многоквартирном доме;

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае непринятия собственниками решений о размере платы за указанные выше услуги, либо принятия решения о размере платы, неприемлемой для Управляющей организации, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги потребленные на общедомовые нужды определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

6.3. Плата по договору вносится Собственниками или лицами, занимающими жилые помещения по договору найма, ежемесячно до 30 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим. Доставка счета на оплату осуществляется Собственнику в почтовый ящик по

месту нахождения квартиры.

6.4. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом в порядке, установленном законодательством РФ. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта или с даты, специально указанной в данном нормативном правовом акте.

6.6. Отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

7. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда.

7.1. Собственники осуществляют контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

Собственники вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

7.2. Помимо указанных выше действий Собственники вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в компетентные органы согласно действующему законодательству.

7.3. В случаях нарушения условий Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственников помещений, общему имуществу в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступают Собственники помещений по Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора в течение 3-х рабочих дней составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственников помещений (нанимателями). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта все заинтересованные лица: собственник помещения, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей организации) и другие заинтересованные лица извещаются заблаговременно, но не позднее чем за 1 сутки.

Акт составляется в 4-х экземплярах. Один экземпляр акта вручается лицу, виновному в причинении вреда, под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий Собственнику помещения, четвертый остается в Управляющей организации.

8. Особые условия.

8.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, покрываются Собственниками дополнительно, на основании предоставленных Управляющей организацией документов, подтвержденных соответствующими расчетами.

8.2. Споры между сторонами рассматриваются в установленном законом порядке.

9. Срок действия и порядок расторжения договора.

9.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и действует с момента утверждения Общим

собрание собственников многоквартирного дома.

9.2. Изменение и (или) расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

9.4. В связи с тем, что настоящий договор является договором смешанного вида, то он может быть расторгнут досрочно с согласия сторон.

9.5. При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, стороны расторгают такой договор только при условии оплаты управляющей организации фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

9.6. В случае нарушениями Собственниками условий настоящего договора Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор управления письменно (посредством размещения на оборотной стороне платежного документа, либо путем размещения объявления в средствах массовой информации), уведомив Собственников не менее чем за 60 календарных дней.

Приложения к договору:

1. **Приложение к экземпляру договора Управляющей организации:** Перечень собственников помещений многоквартирного дома, заключивших договор управления.
2. **Приложение № 1:** Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. **Приложение № 2:** Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. **Приложение № 3:** Акт разграничения эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Собственником и Управляющей компанией.
5. **Приложение № 4:** Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений.
6. **Приложение № 5:** Реквизиты Управляющей организации.

Адреса и реквизиты сторон:

<p>Общество с ограниченной ответственностью "Энергобаланс-Т" (сокращенно ООО «Энергобаланс-Т») муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области 188 462, Ленинградская область, Кингисеппский район, д. Фалилеево, Здание ремонтной базы, литер А тел./факс 8 (81375) 4-60-83 ИНН 4707032565, КПП 470701001, р/с 40702810055300176704 Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербурга, кор/с 30101810500000000653, БИК 044030653</p>	<p><i>д. Старонское дом 4 Свердловского района Кингисеппского область</i></p>
---	---

Управляющая организация



Председатель Совета дома

Товина (Товина)

**Приложение к экземпляру
Управляющей организации
договора управления
многоквартирным домом**

**Данные собственников
помещений многоквартирного дома., заключивших договор управления.**

1. _____
(Ф.И.О., наименование юридического лица – собственника помещения)

(паспортные данные, сведения о регистрации юридического лица)
являющийся (-щаяся) собственником доли _____ квартиры № _____,
(полностью, 1/2, 1/3 и т.п.)
нежилого помещения, расположенного _____, на _____ основании

(документ, подтверждающий право собственности – свидетельство, договор и т.д.)
выданного « _____ » _____ года _____

(кем выдан правоустанавливающий документ)

2. _____
(Ф.И.О., наименование юридического лица – собственника помещения)

(паспортные данные, сведения о регистрации юридического лица)
являющийся (-щаяся) собственником доли _____ квартиры № _____,
(полностью, 1/2, 1/3 и т.п.)
нежилого помещения, расположенного _____, На _____ основании

(документ, подтверждающий право собственности – свидетельство, договор и т.д.)
выданного « _____ » _____ года _____

(кем выдан правоустанавливающий документ)

3. _____
(Ф.И.О., наименование юридического лица – собственника помещения)

(паспортные данные, сведения о регистрации юридического лица)
являющийся (-щаяся) собственником доли _____ квартиры № _____,
(полностью, 1/2, 1/3 и т.п.)
нежилого помещения, расположенного _____, На _____ основании

(документ, подтверждающий право собственности – свидетельство, договор и т.д.)
выданного « _____ » _____ года _____

(кем выдан правоустанавливающий документ)

ПЕРЕЧЕНЬ

Услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

I. Работы по содержанию жилья

Содержание общего имущества жилого дома:

1) стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);
- удаление элементов декора, представляющих опасность;
 - снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

2) крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприемной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
 - укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока;
 - промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
 - проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;
- антисептирование и антипирирование деревянных конструкций, крыши;

3) оконные и дверные заполнения общего имущества жилого дома:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
- укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях;
- установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях;
- закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки;
- утепление оконных и дверных проемов;

4) внешнее благоустройство объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества дома:

- укрепление, указателей улиц и лестниц;
- протирка указателей;
- закрытие и раскрытие продухов;
- установка урн;
- окраска урн;
- окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
- погрузка и разгрузка травы, листьев, веток;
- агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;
- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

5) санитарная уборка жилищного фонда:

- вывоз твердых бытовых отходов в соответствии с утвержденным маршрутным графиком.
- утилизация твердых бытовых отходов;
- организация мест для накопления ртутьсодержащих ламп и передача их в специализированные предприятия для утилизации;
- ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;

- еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
- ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;
- ежемесячное мытье полов лестничных площадок и маршей;
- ежедневное мытье пола кабины лифта;
- ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков;

б) санитарная очистка придомовой территории, входящих в состав общего имущества:

постоянно:

- уборка контейнерных площадок;
- очистка урн от мусора;

холодный период:

- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;
- уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
- посыпка территории противогололедными составами и материалами;

теплый период:

- подметание территории;
- уборка и поливка газонов;
- сезонное выкашивание газонов.

Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

1) центральное отопление:

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов;
- очистка от накипи запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухооборников, вантузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

2) водопровод и канализация:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- уплотнение сгонов;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- консервация и расконсервация поливочной системы;
- утепление трубопроводов;
- прочистка дренажных систем;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- утепление трубопроводов в технических подпольях;

3) электроснабжение:

- замена перегоревших электроламп;
- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний общедомовых электросчетчиков;

- проверка заземления электрокабелей;
- замеры сопротивления изоляции трубопроводов;
- проверка заземления оборудования;

Приборы учета и тепловые узлы:

- осмотр, техническое обслуживание, снятие показаний приборов учета.
-

Аварийное обслуживание общего имущества многоквартирного дома:

1) водопровод и канализация:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков»;
- заделка свищей и зачеканка раструбов;
- замена небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

2) центральное отопление:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

3) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети общего имущества дома;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;

4) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей;
- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами,
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

II. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:

1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
- смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под половыми балками;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- смена или ремонт отмостки;
- восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;

-восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

3. Перекрытия:

- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, кобылок и обрешетки;
- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- замена водосточных труб;
- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров и устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- восстановление и устройство новых переходов на чердак, вентиляционных коробов;
- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;
- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
- ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений общего имущества дома;
- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов общего имущества дома.

6. Межквартирные перегородки:

- усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;
- заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;
- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
- замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
- частичная замена и укрепление металлических перил;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов;
- восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
- восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;
- устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

8. Полы:

- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома;

9. Внутренняя отделка:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками общего имущества дома;
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках).

10. Центральное отопление:

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

11. Водопровод и канализация:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- смена первой запорной арматуры в квартирах, расположенных на ответвлениях стояков, вследствие истечения их срока службы;
- утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
- замена внутренних пожарных кранов, кроме кранов, расположенных в квартирах;
- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир;
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки);
- замена светильников;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;
- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

13. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

14. Специальные общедомовые технические устройства:

- установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);
- установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод;
- системы дымоудаления и пожаротушения;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

15. Внешнее благоустройство объектов и территорий, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества дома: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;

- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Приложение № 4
К договору управления многоквартирным домом
№ 4 от «28» февраля 2013г.

ПЕРЕЧЕНЬ
Коммунальных услуг,
Предоставляемых собственникам помещений

Наименование услуг	Суммарный (общедомовой) объем оказываемой услуги	Единица измерения
1. Отопление жилых помещений	В соответствии с показаниями общедомового прибора учета тепловой энергии (№)	За Гкал/кв.м. общей площади жилого помещения
2. Холодное водоснабжение	В соответствии с показаниями общедомового прибора учета воды (№)	По показанию индивидуального прибора учета (при отсутствии индивидуального прибора учета плата взимается в соответствии нормативами). Плата за ОДН взимается и рассчитывается в соответствии с постановлением РФ №354
3. Прием сточных вод (канализация)		По показанию индивидуального прибора учета (при отсутствии индивидуального прибора учета плата взимается в соответствии нормативами).

Примечание:

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из положения статьи 157 ЖК РФ.

Приложение № 5
К договору управления многоквартирным домом
№ 4 от 28 февраля 2013г.

- ✓ **Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Энергобаланс-Т»
- ✓ **место нахождения :** 188462, Ленинградская область, Кингисеппский район, д. Фалилеево, Здание ремонтной базы, литер А тел./факс 8 (81375) 4-60-83
- ✓ **сведения о государственной регистрации:**
 - внесено 25 октября 2011 года в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1114707007656
- ✓ **Режим работы** - с 8.00 по 17.00 ч., обед - с 12.00 до 13.00 ч., суббота, воскресенье - выходные.
- ✓ **Имя, отчество и фамилия руководителя** — Резниченко Виктор Николаевич


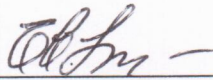
**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ
В СВЯЗИ СО СМЕНОЙ НАЗВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ
ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1**

к Договору управления многоквартирным домом № 4 от «28» февраля» 2013 г.

«07 » марта 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью "АКВАТЕРМ" (сокращенно ООО «АКВАТЕРМ») муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район» Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Резниченко Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме №4 деревни Старополье Сланцевского муниципального района Ленинградской области, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», далее совместно именуемые «Стороны», подписали настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение), о нижеследующем:

1. В связи с изменением названия Предприятия и его юридического адреса, Стороны приняли решение внести следующие изменения в Договор управления многоквартирным домом №4 от 28.02.2013г
2. Изложить наименование и адрес Предприятия в следующей редакции:
общество с ограниченной ответственностью «АКВАТЕРМ», юридический адрес: 188550, Ленинградская область, Сланцевский район, д. Старополье
3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным домом №4 от «28» февраля 2013г
4. В остальном, Договор управления многоквартирным домом №4 от «28» февраля 2013 г. остается без изменений.
5. Настоящее Дополнительное Соглашение составлено в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.
6. Подписи сторон:

<p>Общество с ограниченной ответственностью «АКВАТЕРМ» Юр. адрес: 188560, Ленинградская область, Сланцевский район, дер. Старополье ОГРН 1114707007656 ИНН 4707032565 КПП 470701001 ОКАТО 41221812010 р/с 40702810055300176704 Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург БИК 044030653 к/с 30101810500000000653</p> <p>Генеральный директор ООО «АКВАТЕРМ»  В. Н. Резниченко</p>	<p>Председатель Совета дома Д. Старополье д. №4 Сланцевского района Ленинградской области</p> <p> Евсева Н. В.</p>
---	--