

Договор управления многоквартирным домом

Ленинградская область
Кировский район
п. Павлово

«05» мая 2015 г.

Администрация Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области (далее Администрация), в лице заместителя главы администрации Кабанова Геннадия Яковлевича действующего на основании Устава и ООО «Дом-Сервис», в лице директора Кисеева Геннадия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Правовые основания Договора

- 1.1. Настоящий договор заключен по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Кировский район, п. Павлово, Ленинградский пр.18а от 23 апреля 2015 года.
- 1.2. Во избежание ущемления прав Сторон по причине неоднозначного и расширительного толкования отдельных статей Договора, Стороны обязаны применять к своим отношениям в рамках Договора только явно (прямо или ссылочно) указанные в тексте Договора нормы и правила. При этом Стороны в рамках Договора безусловно руководствуются Конституцией РФ, Гражданским и Жилищным кодексами РФ.
- 1.3. При определении условий в тексте Договора имеются ссылки на перечисленные ниже в этом пункте подзаконные нормативные акты, перечень которых в соответствии с п.1.1 может быть скорректирован только путем подписания Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору по решению общего собрания собственников помещений Дома.
- [1] – «Правила пользования жилыми помещениями», утверждённые 21 января 2006 г. постановлением Правительства РФ № 25.
- [2] – «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные 13 августа 2006 г. постановлением Правительства РФ № 491.
- [3] – «Правила 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», утвержденные 13 августа 2006 г. постановлением Правительства РФ № 491.
- [4] – «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых помещений», утверждённые 06 мая 2011 года постановлением Правительства РФ № 354.
- [5] – «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденные 27 сентября 2003 г. постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170.
- [6] – «Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации», утверждённые 17.07.1995 г. постановлением Правительства РФ № 713.
- [8] – «Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждённый 03.04.2013 г. постановлением Правительства РФ № 290.
- [9] – «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утверждённый постановлением Правительства РФ 23 сентября 2010 г. № 731.
- [10] – Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ 15.05.2013 года №416.
- [11] – Правила благоустройства, содержания и обеспечения санитарного состояния территории Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области, утвержденные решением совета депутатов Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области от 28 ноября 2012 № 36.
- 1.4. Условия Договора могут быть изменены только по взаимному согласию Сторон при наличии соответствующего решения правомочного собрания собственников помещений Дома.

2. Термины, используемые в Договоре

Управление многоквартирным домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Услуга «Управление» – деятельность, включающая планирование работ и ресурсов, заключение договоров и контроль выполнения работ в целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг в рамках Договора.

3.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния, результатов конкурса и задания собственников помещений, осуществляется по Договору, в соответствии с ч.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также:

- 1) в целях повышения комфортности проживания граждан в многоквартирном доме;
- 2) в целях повышения энергоэффективности многоквартирного дома.

3.5. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

4. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

4.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

Срок подписания Управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Конкурс), проекта договора управления многоквартирным домом:

- в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола Конкурса представляет Организатору конкурса подписанный им проект договора управления многоквартирным домом, а также обеспечение исполнения обязательств, в соответствии с разделом IX Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила);

- в течение 20 дней с даты утверждения протокола Конкурса, но не ранее чем через 10 дней со дня размещения протокола Конкурса на официальном сайте, направляет подписанные им проекты договоров управления многоквартирным домом собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, для подписания указанных договоров в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.2. Договор заключен на срок 3 года с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определена Организатором конкурса по результатам Конкурса.

Договор управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная организатором конкурса для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления.

Управляющая организация обязана исполнять условия договора, начислять и получать плату за исполнение договора и за пределами одного года до момента начала работы новой управляющей организации или реализации собственниками иного способа управления.

4.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты не позднее 30 дней с даты подписания протокола об итогах конкурса, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. О дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления каждого вида коммунальных услуг по Договору Управляющая организация уведомляет потребителей в порядке, установленном в Приложении №4 к Договору.

4.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом по истечении срока действия Договора либо с даты досрочного расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 11.2, 11.3, 11.5. Договора.

5. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

5.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующими и надзорными органами, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), а также дополнительные работы, услуги, определенные по результатам Конкурса:

а) Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора (Приложения № 8 к Договору);

б) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием сроков проведения таких работ (Приложения № 8 к Договору);

6.1.3. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 10 к Договору. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

6.1.4. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, и стоимость таких работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества превысит сумму создаваемого в году выполнения таких работ резерва на выполнение непредвиденных работ, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники - их оплатить в порядке, указанном в 8.1.5. Договора, кроме случая принятия собственниками решения об ином порядке оплаты таких работ или изменении Перечня работ, услуг в порядке, установленном в Приложении № 10 к Договору.

6.1.5. Порядок признания работ, услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг и порядок подписания актов о приемке оказанных услуг, выполненных работ, указаны в Приложении № 11 к Договору.

6.1.6. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей организацией по форме, указанной в Приложении № 12 к Договору. Экземпляр двухстороннего акта передается председателю совета многоквартирного дома, подписавшему акт. Односторонний акт, подписанный Управляющей организацией, хранится у Управляющей организации.

Управляющая организация оформляет с собственниками помещений – индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами двухсторонние акты выполненных работ и оказанных услуг с указанием в них стоимости выполненных работ и оказанных услуг, определяемой в доле, приходящейся на соответствующего собственника, если иной порядок оформления таких актов не будет согласован с собственником.

6.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

6.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение на ОДН путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа ресурсоснабжающей организацией в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

6.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, в т.ч. сроки снятия показаний приборов учета, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих и др., представлены в Приложении № 14 к Договору.

6.2.3. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации, Управляющая организация применяет в отношении по предоставлению коммунальных услуг к такому собственнику положения, указанные в п.2.5 Приложения №14 к Договору.

6.2.4. По заявлению потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении №13 к Договору.

6.3. Порядок осуществления иной деятельности

6.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг, в соответствии с подпунктом «б» пункта 10 [9], например:

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов;

б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета;

в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;

г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов;

д) выполнение сантехнических и иных ремонтных работ в помещениях, принадлежащих потребителям и т.п.

6.3.2. Указанные в п. 6.3.1. Договора работы, услуги выполняются (оказываются) по индивидуальным заявкам потребителей. С условиями и порядком их выполнения (оказания) потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. При необходимости выполнения (оказания) таких работ, услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить

приемки выполненных работ, а в случае недостаточности средств такого резерва – в части, предназначенной на формирование соответствующего резерва в период после приемки таких работ в текущем году их выполнения;

в) непредвиденных работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества – за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной на формирование резерва, на выполнение непредвиденных работ.

г) непредвиденных неотложных работ в случае, указанном в п.6.1.3 Договора, - за счет платы, указанной в п.8.1.5. Договора, вносимой собственниками помещений;

д) коммунальных услуг – за счет платы за коммунальные услуги по видам коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по Договору;

е) иных работ, услуг – за счет платы за иные работы, услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией отдельным или всем потребителям.

8. Порядок определения размера платы по Договору и порядок их внесения

8.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

8.1.1 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия Договора соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг и сумме формируемых резервов, предусмотренных в Перечне работ, услуг в соответствующем году действия Договора, в расчете на 1 кв. м общей площади помещений в месяц.

8.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный на год действия Договора, указан в Перечне работ, услуг (Приложения № 8 к Договору).

8.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера, определенного в порядке, указанном в п. 8.1.2 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

8.1.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с Правилами изменения размера платы и порядком, установленным в Приложении № 11 к Договору.

8.1.5. Плата за выполненные Управляющей организацией работы в случаях, указанных в п.6.1.4. Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в пп. «б» п.7.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п. 8.1.3 Договора). Указанная плата не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения, определяется в месяце, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором» в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

8.1.6. Плата за пользование общим имуществом, поступающая в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, не распределяется между собственниками, а направляется на пополнение резерва, на выполнение непредвиденных работ.

8.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

8.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 6.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок ее определения не установлен Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий перерасчета и изменения (уменьшения) соответствующего размера платы.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 14 к Договору, подписываемого потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией, а в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг, - потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

8.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Приложении № 14 к Договору.

8.2.4. По жилому помещению, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается по количеству собственников такого помещения. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями (на выбор управляющей организации) о своем временном отсутствии в жилом помещении, предоставив подтверждающие такое отсутствие документы.

9.1.3. В случае если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения, к взносу на капитальный ремонт и (или) к плате за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы на соответствующие скидки.

9.1.4. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

9.1.5. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

9.1.6. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя по расчетам с потребителями производить сверку платы по Договору, выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по Договору, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные в пп. «а» п.3 раздела 1 Приложения № 4 к Договору.

9.1.7. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

9.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

9.1.9. Заключить договор на предоставление услуг ЕДДС (бесплатный для управляющей организации), организовать электронное взаимодействие с ЕДДС.

9.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

9.2. Управляющая организация вправе:

9.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

9.2.2. Требовать внесения платы по Договору своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

9.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг, а также услуг по содержанию и ремонту жилья, в том числе услуг по транзиту коммунальных услуг по общедомовым инженерным сетям, потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

9.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

9.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время 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 в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

9.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

9.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

9.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

9.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

9.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

9.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

9.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) собственником или иным потребителем помещение в случаях и в порядке, указанных в п. 9.2.5 Договора.

9.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

9.3.5. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 6 к Договору.

просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

10.3.2. Собственники помещений и иные потребители обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других собственников помещений или иных потребителей, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

11. Условия изменения и расторжения Договора

11.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.8.4.3. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписанием такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

11.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

11.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

а) не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.4.2 Договора;

б) при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала выполнения таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованном с советом многоквартирного дома, в порядке, установленном в п. 6.1.3 Договора;

в) не представляет уполномоченным членам совета многоквартирного дома по их требованию акты выполненных работ в порядке, установленном в п.4 Приложения № 18 к Договору, за 3 и более месяца;

г) прекращает предоставление одной из коммунальных услуг, приведенной в п.6.3.1. Договора, по причине расторжения с Управляющей организацией договора ресурсоснабжения по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации.

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

3) в случае если собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом;

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.11.4 Договора.

11.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 11.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 45 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

11.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц.

11.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п.11.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация повторно уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

11.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность

- Приложение №3 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.
- Приложение №4 - Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора.
- Приложение №5 - Перечень уполномоченных лиц.
- Приложение №6 - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора.
- Приложение №7 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора.
- Приложение №8 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- Приложение №9 - Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение №10 - Порядок изменения Перечня работ, услуг.
- Приложение №11 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание, и ремонт жилого помещения.
- Приложение №12 - Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение №13 - Акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
- Приложение №14 - Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги.
- Приложение №15 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору.
- Приложение №16 - Отчет Управляющей организации.
- Приложение №17 - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией.
- Приложение №18 - Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

Администрация:

ООО «Дом-Сервис»
 187323, Ленинградская обл., Кировский р-он,
 пгт Павлово, ул. Советская, д. 1а,
 тел.(8-813-62) 47-902
 ИНН/КПП 4706024554/470601001
 Расчет./сч. №40702810220000000688
 В ФБ ОАО «Рускобанк» г.Всеволожск
 БИК 044106725
 Корр./счет 30101810200000000725
 Расч.сч. 40702810220000000688

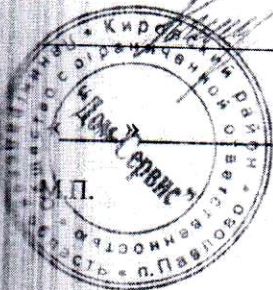
Администрация Павловского городского
 поселения Кировского муниципального района
 Ленинградской области
 187323 Ленинградская область, Кировский
 район, п. Павлово, ул. Спортивная, д.1.
 Расчетный счет: 40204810900000002703 в
 Отделение Ленинградское г. С-Петербург
 БИК 044106001
 ИНН 4706023871 КПП 470601001
 ОГРН 1054700326064 ОКПО 43500210

Г.А. Кисеев

Г.Я. Кабанов

2015г.

2015г.



	_____ – Адрес приема потребителей: _____ _____ Телефон:	проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи
Представитель по эксплуатации приборов учета	_____ (наименование организации) Ф.И.О. руководителя: _____ – Адрес приема потребителей: _____ _____ Телефон:	- установка, замена, организация поверки индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов, - введение установленных потребителями индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в эксплуатацию, - проверка наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, (распределителей) и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях таких приборов учета (распределителей); - снятие показаний общедомового и индивидуальных приборов учета в автоматическом режиме (при установленном соответствующем оборудовании), или по заявкам потребителей
Представитель по обслуживанию противопожарных систем МКД*	_____ (наименование организации) Ф.И.О. руководителя: _____ – Адрес приема потребителей: _____ _____ Телефон:	

* Указанные виды обслуживания осуществляются только с привлечением специализированных организаций в соответствии с п.8 Правил оказания услуг и выполнения работ (№ 290 ПП).

III. Информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.

1. Органы государственного жилищного надзора:

Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области

Телефон (812) 579 02 35, факс для направления письменных обращений в Комитет: (812) 271-24-28.

Почтовый адрес для направления письменных обращений в Комитет: 191311, г. Санкт-Петербург, Суворовский проспект, дом 67. Электронный адрес для направления письменных обращений в Комитет: lengil@lenreg.ru.

2. Территориальный орган Роспотребнадзора:

Адрес: 187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Краснофлотская, д. 16.

E-mail: kirovsk@47.rosпотребнадzor.ru

Тел. 8 (81362)21 439, Факс 8 (81362) 24 409

Часы приема: вторник с 15.00 до 18.00, четверг с 10.00 до 12.00.

3. Органы муниципального жилищного контроля:

Администрация Кировского муниципального района Ленинградской области

Адрес: 187340, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Новая, д.1

Тел. 8 (81362) 21 693 – муниципальный жилищный инспектор.

4. Органы прокуратуры:

Кировская городская прокуратура

Телефон/факс: 8 (81362) 21 870, телефон: 20 228

Адрес: 187342, Ленинградская область, г. Кировск, ул. Кирова, д. 11

5. Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией условий договора управления в соответствии с ч.2 ст.165 ЖК РФ:

Администрация Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области

Адрес: 187323, Ленинградская область, Кировский район, п. Павлово, ул. Спортивная, д.1

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, Кировский район, п. Павлово, Ленинградский пр., д.18а.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): отсутствует
3. Серия, тип постройки: многоквартирный жилой дом
4. Год постройки: 2014 год
5. Степень износа по данным государственного технического учета: 0%
6. Степень фактического износа: 0%
7. Год последнего капитального ремонта:
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: отсутствует
9. Количество этажей: 3
10. Наличие подвала: есть
11. Наличие цокольного этажа: отсутствует
12. Наличие мансарды: отсутствует
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 42
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: 14
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 10 320,1 м³
19. Общая площадь:
 - а) многоквартирного дома (с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками): 2 046,6 м²
 - б) общая площадь жилых помещений (квартир) (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас): 1846,5 м²;
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 692,8 м²
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1006,8 м²
20. Количество лестниц (подъездов): 2 ед.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 200,1 м²
22. Уборочная площадь общих коридоров: 161,1 кв.м.
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): 692,8 м²
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 1965,0 м².
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 47:16:0335004:103.

2.* Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

* Границы эксплуатационной ответственности будут определены в соответствии с договорами, которые в дальнейшем будут заключены между управляющей организацией, определенной по результатам открытого конкурса, и соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

электроснабжение	Коллективный (общедомовой) прибор учета электроэнергии – 1 ед. Внутриквартирная разводка скрыта в штрабах, освещение подвала и технического этажа открыто в жёсткой ПВХ трубе, освещение мест общего пользования скрыто в трубах, смонтировано следующее электрооборудование ГРЩ – 1 ед., щиты этажные – 6 ед., щит квартирный – 42 единицы. В местах общего пользования, технических помещениях установлены светильники освещения.	Исправно
холодное водоснабжение	Коллективный (общедомовой) прибор учета холодного водоснабжения – 1 ед. Системы хозяйственно – питьевого водопровода. Магистраль системы холодного водоснабжения проложены под потолком технического подполья (нижняя зона) и под потолком технического этажа (верхняя зона). Для подачи потребителям предусмотрена стояковая система хозяйственно-питьевого водоснабжения с размещением водоразборных стояков, регуляторов давления, счетчиков и отсекающей арматуры для каждой квартиры в специально отведенных нишах в санузлах квартир, откуда обеспечивается подача воды в квартиру к потребителям в квартиру.	Исправно
горячее водоснабжение	От индивидуального газового котла	Исправно
водоотведение	Отвод сточных вод от санитарно – технических приборов, установленных в здании, осуществляется в сеть хозяйственно-бытовой канализации. Отвод дождевых и талых вод с кровли здания осуществляется в сеть ливневой канализации системой внутренних водостоков.	Исправно
газоснабжение	есть	
отопление	От индивидуального газового котла	Исправно
10. Крыльца	Монолитные железобетонные	Исправно
11. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства	Асфальтовое покрытие проездов – 260,0 кв.м. Бортовой камень БР 100.30.15 – 250,0 п.м. Бортовой камень БР 100.20.8 – 345,7 п.м. Асфальтовое покрытие отмостки – 110,1 кв.м. Газонов – 240,0 кв.м.	Новое

в) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 1 к Договору (в т.ч. его телефон, факс, адрес электронной почты, адрес сайта в сети «Интернет», адрес приема потребителей), выполняемых ими функций и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении Договора Управляющей организацией - в срок представления первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора с Представителем;

г) о целях обработки персональных данных, их перечне, а также о наименовании и адресе лица, осуществляющего обработку персональных данных по поручению Управляющей организации в соответствии с Приложением №7 к Договору, - в срок представления лицам, обязанным вносить плату по Договору, первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией с Представителем договора, содержащего поручение на обработку персональных данных;

д) о внесении платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию в случаях, допускаемых жилищным законодательством, и о порядке внесения такой платы – при представлении первого платежного документа для внесения в таком порядке платы за все или некоторые коммунальные услуги, по которым соответствующее решение принято общим собранием собственников, начиная с даты, указанной таким собранием;

е) о платежных агентах Управляющей организации, с которыми Управляющая организация заключила договор на прием платы граждан, подлежащей внесению Управляющей организацией по Договору, о порядке уплаты (в том числе о размерах) вознаграждения при внесении потребителями такой платы через платежных агентов – при представлении первого платежного документа, по которому плата может вноситься через платежных агентов;

ж) о необходимости уплаты вознаграждения при внесении гражданами в Управляющую организацию платы по Договору любыми способами, допускаемыми действующим законодательством, без участия платежных агентов;

з) о дате передачи потребителями показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, указанной в п.2 раздела III Приложения № 14 к Договору, не позднее которой потребитель может реализовать свое право на передачу Управляющей организации таких показаний для целей их учета в расчете размера платы за коммунальные услуги в соответствующем расчетном периоде.

3) путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по согласованию с потребителем – путем направления в адрес потребителя почтового отправления:

а) о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги, и выполненные работы по письменному или устному обращению потребителя в Управляющую организацию или к ее Представителю по расчетам с потребителями – непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с потребителем.

Выдача потребителям таких справок Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, признается исполнением Управляющей организацией её соответствующих обязанностей перед потребителями, исходящих из условий Договора и требований, установленных Правительством Российской Федерации.

При необходимости получения потребителем указанных в настоящем пункте справок непосредственно от Управляющей организации, Управляющая организация обязана выдать такому потребителю соответствующие документы при его обращении в Управляющую организацию;

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

в) о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов – в течение 1 рабочего дня со дня обращения потребителя.

II. Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации

Информация об исполнении Управляющей организацией условий Договора представляется путем ознакомления с ней собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации:

**Перечень собственников помещений в многоквартирном доме, входящих в состав совета
многоквартирного дома и их обязанности**

Председатель совета многоквартирного дома:

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____

Состав Совета многоквартирного дома:

1. ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____

2. ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____

3. ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____

и т.д.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

В соответствии с пунктом 5 статьи 161.1. Жилищного кодекса РФ совет многоквартирного

дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) 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 собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.