ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Приозерск «17» 03 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «ПАРТНЕР-СВ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Галушко Сергея Александровича, действующего на основании Устава общества и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Приозерск, ул. Ленинградская дом 3, именуемые в дальнейшем собственники помещений, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 27.03.13 № 29) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

1.1. Собственники помещений в соответствии с решением от «27» марта 2013года общего собрания собственников помещений дома в течение срока действия договора за плату поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязательства оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в 24- квартирном доме по адресу: **г. Приозерск, ул.** Ленинградская, **дом №** 3 предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и лицам пользующимся их помещениями, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Для целей настоящего договора используются термины и понятия, установленные Жилищным кодексом РФ и изданными в соответствии с ним Законом, нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

1.3. Перечень общего имущества в доме содержание и ремонт, которого возлагается на Управляющую организацию, определен Приложением № 1 к договору, являющимся неотъемлемой частью договора. Перечень общего имущества может быть изменен по решению собрания собственников помещений дома и с согласия Управляющей организации.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающие благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества дома, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

2.1.2. Проводить работы по ремонту и обслуживанию конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования дома, по санитарному содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, и прилегающей территории к дому в соответствии с Приложением № 2 к договору в пределах собранных средств по оплате за содержание и ремонт жилого помещения.

2.1.3. Обеспечить уровень качества и надежности работ и услуг в сроки, предусмотренные в Приложении № 3 договора, и не ниже параметров, установленных для государственного и муниципального жилого фонда.

2.1.4. Обеспечивать предоставление услуг: горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, отопления, водоотведения.

2.1.5. Принимать предусмотренные Законом меры к проживающим в доме гражданам по взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги гражданам, проживающим в доме, кроме платы за потребленную электроэнергию и газ.

2.1.6. Уведомлять лиц проживающих в доме, о порядке вызова круглосуточно функционирующей аварийно-диспетчерской службы.

2.1.7. Проводить в установленном порядке регистрацию граждан, проживающих в доме, и выдачу гражданам справок, касающихся проживания, оплаты за проживание.

2.1.8. Подготавливать к общему собранию собственников жилых помещений дома предложения и соответствующие расчеты о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества дома.

2.1.9. В период действия договора предоставлять общему собранию собственников отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о предоставлении коммунальных услуг, перечне работ по содержанию общего имущества, затратах на их проведение, затратах по договорам на обслуживание аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассовое

обслуживание, дебиторской задолженности и т.д. Отчет предоставляется в устной форме, по требованию собственника отдельные сведения могут быть предоставлены в письменной форме, а также на сайте *partnersv.*

2.2. Собственники помещений обязуются:

2.2.1. Исполнением своих обязательств, предусмотренных настоящим договором и нормами жилищного кодекса РФ, содействовать Управляющей организации в достижении целей договора, предусматривающих обеспечение благоприятных безопасных условий проживания граждан в доме.
2.2.2. Своевременно и полностью вносить плату по Договору за жилое помещение и коммунальные услуги. В случае сдачи помещения в найм, предоставлять Управляющей организации договоры социального найма или договоры найма для признания проживающего плательщика за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии со ст. 153 ЖК РФ. Предусмотреть в договоре найма условия, указанные в п.2.2.4, 2.2.5, 2.2.6 настоящего договора.
2.2.3. Нести расходы по содержанию, находящихся в его собственности помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества дома в установленном Законом порядке, в том числе расходах на капитальный ремонт, определенных общим собранием собственников помещений дома.
2.2.4. Обеспечить допуск в занимаемые им помещения представителей Управляющей организации для проверки инженерных сетей в дневное время с 08.00 ч до 17.00 ч по предварительному уведомлению, а при авариях без уведомления круглосуточно.
2.2.5. Своевременно в установленном порядке предоставлять необходимые сведения о регистрации временно проживающих граждан (более 5 дней) в жилом помещении Собственника.
2.2.6. Не допускать суммарного превышения допустимой мощности используемых бытовых электроприборов для квартир с электрическими плитами – 4 кВт; для квартир с газовыми плитами – 3 кВт.
2.2.7. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.
2.2.8. При проведении переустройства или перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом Управляющую организацию.

3. ПРАВА СТОРОН.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно в одностороннем порядке изменить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении №2 договора, в следующих случаях:
- образование дебиторской задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в размере свыше 50% по итогам квартала;
- введения в законодательство новых требований к содержанию и ремонту общего имущества или изменения условий налогового режима. В данном случае соразмерно увеличивается плата за содержание и ремонт общего имущества, но не свыше предела, установленного для помещений муниципального жилого фонда.
3.1.2. В помещениях, входящих в состав общего имущества дома распространять информацию о злостных неплательщиках за жилое помещения и коммунальные услуги. Злостными неплательщиками признаются лица, имеющие задолженность свыше 3 (трех) месяцев.
3.1.3. Заключать договоры со специализированными организациями на выполнение услуг в том числе по начислению и взиманию платы за жилое помещение и коммунальные услуги, аварийно-диспетчерское обслуживание, по регистрационному учету граждан, истребование дебиторской задолженности по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги.
3.1.4. Требовать от потребителей внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами.
3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354.
3.1.6. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек, штрафов, пеней в случаях, установленных федеральными законами и Договором.
3.1.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.
3.1.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

3.2. Собственники помещений имеют право:

3.2.1. Получать у Управляющей организации бесплатно консультации и разъяснения по поводу правоотношений, предусмотренных настоящим договором.
3.2.2. Требовать от Управляющей организации своевременного и качественного выполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, путем обращения к руководству Управляющей организации, собранию собственников помещений и иным путем, предусмотренным законом.
3.2.3. Вносить предложения через Управляющую организацию собранию собственников по вопросам управления домом.
3.2.4. Участвовать в контрольных мероприятиях по проверки качества предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов.
3.2.5. Обращаться в Управляющую организацию за содействием в инициировании общего собрания собственников жилых помещений в доме.
3.2.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Собственники вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.
3.2.7. Собственники вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) за некачественное предоставление услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки.
4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 2 к Договору и включает:
- Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества;
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества;
- Непредвиденные работы текущего и капитального характера;

Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества на дату заключения Договора собственниками помещений не утвержден.
4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора.
4.1.3. На каждый год действия Договора, начиная со второго, Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный, приведенному в Приложении № 2 Перечень работ, услуг с указанием их стоимости, определяемой с учетом п. 5.4. Договора, и информации о размере платы, определяемом с учетом п. 6.1.2. Договора. Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с **уполномоченным лицом путем его подписания (Протокол от** 27.03.13 **№** 29 **) Управляющей организацией и уполномоченным лицом до начала каждого года действия Договора.**
4.1.4. Изменения запланированного Перечня работ, услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, а также периодичность и сроки выполнения и оказания работ, услуг подлежат согласованию с **уполномоченным лицом (председатель и (или) совет дома) путем его подписания (Протокол от** 27.03.13 **№** 29 **) Управляющей организацией и уполномоченным лицом в течении всего срока действия Договора.**
Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.
4.1.5. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению периодичности и сроков оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

4.1.6. Управляющая организация удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг, актами выполненных работ и оказанных услуг, отчетом об оказании услуг и выполнении работ.

Приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг, осуществляется по требованию уполномоченного лица (далее – уполномоченное лицо, принимающее услуги, работы). Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением Управляющей организацией акта выполненных, непредвиденных работ, подписывается уполномоченным лицом, принимающим такие работы.

4.2. Порядок осуществления иной деятельности.

4.2.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

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;

4.2.2. Иные работы, услуги по их видам выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или ее Представителю.

4.2.3. Отнесение работ, услуг, не поименованных в п. 4.2.1 Договора, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Порядок определения цены договора.

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.7. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора, определяемой в порядке, указанном в п. 5.8. Договора.

5.2. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества (или для создания резерва на выполнение непредвиденных работ) при принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ). Информация о создании таких резервов приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается в Приложении № 4.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово – договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном п. 4.4. Договора, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг, указанных в ежемесячном отчете выполненных работ, оказанных услуг, с учетом изменений такой стоимости при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.4. Планово – договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Протоколе от 24.05.13г № 29, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно

индексируется на коэффициент дефлятора. Планово - договорная стоимость непредвиденных работ определяется в пределах суммы ежегодно начисляемого резерва на эти цели.

5.5. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организацией не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

5.6. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом, в части превышения размера, созданного в соответствии с п. 5.2. Договора резерва на выполнение таких работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора.

5.7. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги, с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.8. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполненных работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ.

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

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой на каждый год действия Договора. В расчете на один месяц (или помесячно в течении года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также – размер платы) установлен решением общего собрания собственников на каждый год действия Договора (протокол от 27.03.13г № 29).

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учетом индексации планово-договорной стоимости Перечня работ и услуг на соответствующий год, производимой Управляющей организацией в порядке, установленном п. 5.4. Договора, указывается в протоколе от 27.03.13 № 29, составляемом в порядке, предусмотренном в п. 4.1.3. Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1.1. и п. 6.1.2. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

6.1.4. Если в году действия Договора Перечень работ, услуг содержит условие о создании в таком году резервов, порядок формирования и использования которых установлен п. 5.2. Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определен с учетом целевых средств собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

6.1.5. Плата для собственников помещений, определенная в порядке, установленном в п. 5.6. Договора, не включается в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги.

6.2.1. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий ее перерасчета и изменения.

6.2.2. Собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги.

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы. Услуги, а также плата, указанная в п. 5.6. Договора (далее – плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию.
6.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 числа, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.
6.4.3. Плата по Договору вносится на основании платежных документов, составленных Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам.
6.4.6. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах определяемых с учетом порядка, указанного в п. 6. 2.2. Договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Жилищные правоотношения, не урегулированные настоящим договором, регулируются нормами жилищного кодекса РФ и издаваемыми в соответствии с ним иными законами и нормативными правовыми актами.
7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны настоящего договора несут взаимную ответственность по основаниям и в пределах, предусмотренных действующим законодательством РФ.
7.3. Договор заключается на срок 5 лет с 27 марта 2013 года по 27 марта 2018года. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусматривает настоящий договор.
7.4. Изменение, расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Существенным нарушением договора, являющимся основанием расторжения договора в одностороннем порядке по решению суда признается неисполнение Собственником п.2.2.2, 2.2.3 договора в части оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги и расходов по содержанию общего имущества и капитальному ремонту.
7.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, на основании решения общего собрания собственников, и по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

7.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
Приложение № 1 – Перечень общего имущества в доме.
Приложение № 2 – Перечень работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.
Приложение № 3 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.
Приложение № 4 – Порядок формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
Протокол от 27.03.13г № 29.

8. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:
Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Протоколе от 27.03.13г № 29. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

9.1. Решение об организации общего собрания собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.
9.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.
9.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе собственника помещения.
Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:
188760, г.Приозерск, ул. Суворова, д.35. тел. 35-619
ИНН 4712022403, **КПП** 471201001,
Р/С 40702810860000000198 в Приозерском филиале ОАО «Банк «Санкт-Петербург», **БИК** 044106817,
К/С 30101810600000000817, **ОГРН** 1054700435580,
Код ОКПО 751106663. Линейно-диспетчерская служба: ул. Гоголя, д.43 тел. 37-878 Режим работы: ПН-ПТ с 8:00 до 17:00 обед с 12:00 до 13:00.
По выходным и праздничным дням, а также в ночное время, обращаться в аварийно-диспетчерскую службу 05.

Генеральный директор ООО «ПАРТНЕР-СВ»

_____ С.А.Галушко

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ, ПРОСТАВИВШИЕ СВОИ ПОДПИСИ В РЕЕСТРЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЯ (ПРОТОКОЛ от 27.03.13 № 29).

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ:

Начальник отдела имущественных отношений администрации МО Приозерское городское поселение

_____ С.В.Денисов

Приложение №1

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ДОМЕ.

1.помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:

- межквартирные лестничные площадки;
- лестницы, коридоры;
- чердачные помещения;
- технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
- иное обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

2.крыши;

3.ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4.ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

5.механическое электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- Холодное и горячее водоснабжение, газоснабжение. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

- Отопление. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Ответственность за отопительные приборы, находящиеся в квартире и обслуживающие одну квартиру, несет Собственник квартиры, так как они на относятся к общему имуществу дома;

- Электроснабжение. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Приложение №2

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые предоставляет Управляющая организация.

1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток, и придомовой территории.

3.1. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных вытяжек;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

3.2. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

3.3. Санитарное содержание придомовых территорий:

а) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;

б) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.

3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:
нижних трех этажей – 5 раз в неделю,
выше третьего этажа – 3 раза в неделю.

б) мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц.

в) мытье окон – 2 раза в год.

г) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 1 раз в месяц.

д) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц.

е) своевременное выключение освещения над подъездами на обслуживаемой территории. Участие в обходах

территорий домовладения, проводимых комиссией.

3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.7. Текущий и капитальный ремонт дома, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом.

4. Управление жилищным фондом.

4.1. Оформление паспортов БТИ.

4.2. Заключение договоров на содержание и ремонт жилищного фонда.

4.3. Паспортное обслуживание.

4.4. Осуществление расчетов за жилищные услуги.

5. Резерв на ремонт на первый, второй и последующие года срока действия Договора.

6. Резерв на непредвиденные работы.

ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Внутренняя отделка Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

9. Центральное отопление Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

12. Вентиляция Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

13. Специальные общедомовые технические устройства Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

14. Внешнее благоустройство Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, дорожек, отмосток ограждений.

НЕПРЕДВИДЕННЫЕ РАБОТЫ ТЕКУЩЕГО И КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА

Работы непредвиденного характера (непредвиденные работы) необходимость выполнения которых может быть вызвана обстоятельствами, которые до начала каждого года действия Договора Управляющая организация не могла разумно предвидеть. К таким работам относятся работы по ликвидации аварийных ситуаций, возникших в связи со стихийными бедствиями, по ликвидации последствий вандальных действий, связанных с надлежащим содержанием общего имущества, и в других аналогичных случаях, угрожающих безопасности многоквартирного дома, как объекта капитального строительства, безопасности жизни и здоровью проживающих (с учетом создания резерва в течении всего срока действия Договора).

Приложение №3

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно

Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Приложение № 4

ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ РЕЗЕРВОВ НА РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

В целях обеспечения финансирования отдельных видов ремонтных работ, включенных в Перечень работ, услуг, а также непредвиденных работ Управляющая организация создает резервы на ремонт. Решение о создании таких резервов принято общим собранием собственников по предложениям Управляющей организации о накоплении денежных средств до начала выполнения соответствующих ремонтных работ.

Виды резервов на ремонт, порядок их создания и расходования средств резервов на ремонт на период действия Договора устанавливаются следующие:

1. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, включенных в Перечень работ, услуг, Управляющая организация создает резерв на текущий ремонт.

В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ текущего и капитального характера, не включенных в Перечень работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества, Управляющая организация создает резерв на непредвиденные работы.

Если в течение срока действия Договора общим собранием собственников будет принято решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, и Перечень работ, услуг будет дополнен работами по капитальному ремонту общего имущества в порядке, установленном п. 4.1.4. Договора, Управляющая компания создает резерв на капитальный ремонт с даты и в порядке, принятых решением общего собрания собственников.

2. Резервы на ремонт создаются за счет средств собственников, размеры которых устанавливаются на каждый год действия Договора по правилам расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя из суммы резервов, определяемой в порядке, указанном в пунктах 3 и 4 настоящего Приложения. **Соответствующие целевые средства собственников помещений включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.**

3. Резерв на текущий (капитальный) ремонт создается Управляющей организацией до месяца начала выполнения соответствующих ремонтных работ, в период, указанный в протоколе от 27.03.13 № 29 к Договору.

Размер резерва на текущий (капитальный) ремонт определяется из расчета не более стоимости каждого вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, определенный в порядке, установленном в п. 5.4. Договора. Сумма резерва в каждом году его создания определяется:

а) в период до года проведения определенного вида ремонтных работ – исходя из планово – договорной стоимости таких работ (в ценах на дату заключения Договора, указанных в протоколе от 27.03.13 № 29) и количества месяцев создания соответствующего резерва;

б) в году проведения соответствующего вида ремонтных работ – из расчета разницы между планово – договорной стоимостью таких работ, определенной с учетом ее индексации в порядке указанном в п. 5.4 . Договора, и суммы созданного соответствующего резерва до начала года проведения соответствующего вида ремонтных работ.

Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создается резерв.

4. Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ.

Размер резерва на непредвиденные работы определяется на каждый год действия Договора в сумме, установленной в Протоколе от 27.03.13г № 29 к Договору. Если в течении первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора.

Расходование средств такого резерва осуществляется с учетом условий, установленных в п. 4.1.5. Договора. Неизрасходованные средства резерва на непредвиденные работы отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в представленном ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия и учитывается при расчете платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке установленном в п. 6.1.2 Договора.

5. Неизрасходованные средства резервов на ремонт подлежат возврату собственникам помещений (нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда) при внесении ими соответствующих средств Управляющей организации в порядке, установленном собственниками помещений, в случае прекращения срока действия Договора по любым основаниям.