

Договор
управления многоквартирным домом № 12
по ул. Кравченко п. Синявино

п. Синявино

«01» сентября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «НЕВА-ТРЕЙД», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Гаврилова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, и

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, п. Синявино, ул. Кравченко, д. 12 именуемые в дальнейшем «Собственники», при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Собственник – физические или юридические лица, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, владеющие, пользующиеся, распоряжающиеся принадлежащим им на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, имеющие право собственности на долю в общем имуществе.

1.2. Общее имущество – имущество дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений, а именно: лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.3. Управление домом – совершение правомерных юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными и коммунальными услугами.

1.4. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

1.5. Текущий ремонт – ремонт общего имущества, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.6. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

1.7. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника (арендатора) помещения за оказание услуг и работ по управлению.

1.8. Доля участия – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений.

1.9. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.10. **Потребитель коммунальных услуг (потребитель)** – собственник помещения, наниматель, арендатор, член семьи собственника нежилого помещения, иные лица, пользующиеся помещением на законных основаниях.

1.11. **Общая площадь жилого помещения** – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению общим имуществом жилого многоквартирного дома № 12, расположенного на ул. Кравченко в п. Синявино.

Управляющая организация обязуется за плату в течение действия Договора оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению жилищных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления деятельность. Управляющая организация действует в интересах собственников жилого помещения. По соглашению сторон Управляющей организацией могут осуществляться и иные виды услуг. По настоящему договору управляющая организация не предоставляет коммунальные услуги. На основании решения общего собрания собственников в целях получения коммунальных услуг собственниками заключаются индивидуальные прямые договоры непосредственно с РСО и Энергоснабжающей организацией, о чем управляющая организация ООО «НЕВА-ТРЕЙД» обязана уведомить последних в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия собственниками соответствующего решения.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

При выполнении условий настоящего Договора Стороны обязаны руководствоваться действующими правовыми нормативными актами и инструкциями, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергии, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 2 с учетом средств собранных с собственников помещений.

3.1.4. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Своевременно информировать об изменении размера платы за жилищные услуги – в разумный срок с момента принятия решения соответствующей организацией о повышении платы.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.7. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии – немедленно.

3.1.8. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением на основании предложений, заявлений и жалоб собственника.

3.1.9. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности. По просьбе собственника, направленной от своего имени, или через представителя знакомить его с условиями расходов, совершенных управляющей организацией по сделкам в рамках исполнения договора.

3.1.10. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.11. Управляющая организация отчитывается перед Собственниками раз в год по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям собственниками помещений действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если по истечении 10 дней после соответствующего объявления, размещенного в доступных для обозрения Собственников месте, о проведении отчетного собрания собственники не уведомили в письменном виде Управляющую организацию о готовности провести такое собрание, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая организация размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах или путем передачи информации Совету многоквартирного дома, либо на сайте организации.

3.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб и заявок собственников помещений и в установленные законодательством сроки письменно уведомлять заявителей о принятых решениях в соответствии с законодательством о порядке рассмотрения обращений граждан.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого / нежилого помещения, прочие услуги.

3.2.2. В случае невнесения или неполного внесения платы за содержание и ремонт помещения в течение времени, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года №354 (п.114-124) приостановить или ограничить предоставление жилищных услуг в порядке, установленном законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за состоянием инженерного оборудования у собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования дома с оповещением собственников помещений данного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества коммунальных услуг.

3.2.5. По решению общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), если это не нарушает права и интересы собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.2.6. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.2.7. Производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищных услуг Собственникам за выполнение непредвиденных работ, предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему договору, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, пользователей, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома. Размер платы рассчитывается согласно принадлежащей доле в праве общей собственности.

3.2.8. Производить индексацию размера платы за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально повышению платы за коммунальные услуги, и не чаще 2 (двух) раз в год.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

3.2.9. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, принадлежащем Собственнику (пользователю), и грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника или проживающего совместно с ним лиц для обеспечения доступа работников управляющей организации в данное помещение, Управляющая организация

имеет право ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте. При этом Управляющая организация обеспечивает составление комиссионного акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями (в случае создания в доме Совета дома, то с присутствием председателя и членов Совета). Для вскрытия пригласить сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе ее устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись и направляется заказным письмом. Квартира (нежилое помещение) опечатывается после устранения аварии в обязательном присутствии свидетелей и закрывается (при этом устанавливается новый замок). В акте о вскрытии данное обстоятельство указывается. В дальнейшем, после появления собственника, ему вручается под расписку ключ от помещения. После выявления причин аварии подлежат возмещению все убытки виновной стороной. В случае, если виновной стороной признан Собственник, он обязан с момента направления ему уведомления о производстве возмещения затрат на устранение аварийной ситуации и последствий ее происшествия, в течение месяца произвести оплату, в случае отказа управляющая организация имеет право обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав и возмещением понесенных расходов, либо выставить в едином платежном документе дополнительную строку с суммой этих расходов.

3.2.10. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а равно его частей, либо не истечение срока службы, но нахождение в неудовлетворительном состоянии, управляющая организация уведомляет Собственников (либо членов и председателя Совета дома, которые должны довести до собственников указанную инфо в течение десяти дней с момента уведомления управляющей организацией) путем размещения информации в общедоступных местах, либо на оборотной стороне платежного документа, о необходимости проведения работ и сборе средств и предложении о созыве общего собрания собственников. В случае игнорирования со стороны Собственников, либо отказ от проведения необходимых работ, управляющая организация вправе либо провести работы с последующим возмещением через платежные квитанции путем выделения отдельной строки, либо снятие денежных средств с средств, идущих на содержание и ремонт общего имущества по «верхней строке». При этом управляющая организация не несет ответственность за качество предоставляемых жилищных услуг, ухудшение характеристик которых вызвано отказом собственников/игнорированием предложения о проведении ремонтных работ. При этом это не освобождает управляющую организацию от выполнения иных работ по текущему ремонту и содержанию, а также несения ответственности по условиям договора в рамках неисполнения/ ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

3.2.11. Заключение настоящего договора на основании решения общего собрания собственников является дачей согласия на обработку персональных данных всех собственников помещений многоквартирных домов и лиц, пользующихся такими помещениями, независимо от подписания этим лицом настоящего договора.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Содержать в чистоте и соблюдать порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования (в соответствии с п. 27 Приложения 2 к Договору); выносить мусор,

пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.11. Ознакомить всех лиц, использующих помещение, принадлежащее собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.3.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.13. В случаях длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать вентили стояков холодного и горячего водоснабжения, а также газового оборудования, внутри помещения).

3.3.14. Извещать управляющую организацию о всех изменениях в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

3.3.15. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно Правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

3.3.16. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.17. Собственники в случае самостоятельного выдела в натуре общего имущества (отгораживание внутриквартирных стояковых труб, оборудование тамбуров и т.д.) несут полную ответственность за выделенное общее имущество, т.к. своими действиями прямо нарушают действующее законодательство. При этом управляющая организация вправе вынести уведомление собственнику о нарушении и необходимости его устранения.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с его назначением и пределами их использования.

Члены семьи собственников помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку, либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном порядке.

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

3.4.4. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом льгот, предоставленных в соответствии с законодательством РФ

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ

4.1. Оплата собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) Плату за содержание и ремонт, включающую в себя:

- плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме;
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом (затраты на Управляющую организацию – 20% от суммы платы за содержание и ремонт общего имущества);
- расходы на услуги почты, банка, ЕРЦ в соответствующем размере.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на определенный срок. На первый год действия договора, т.е. момент подписания настоящего договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет **23,63 рублей** с одного квадратного метра, занимаемого помещением.

До тех пор, пока собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме на новый договорный год (в случае пролонгации и отказа от предложений по тарифу, сделанных управляющей организацией) согласно п. 4.2. настоящего Договора, расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденным в установленном порядке для таких услуг, при этом тариф на управление домом устанавливается управляющей организацией самостоятельно, но исходя из пределов разумности и обоснованности.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения может быть проиндексирован пропорционально повышению платы за коммунальные услуги, но не чаще 2 (двух) раз в год.

Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы в каждом году действия Договора.

4.3. За вывоз твердых бытовых отходов, техническое обслуживание общедомовых приборов учета (ОДПУ) управляющая организация вправе выставлять отдельные счета, либо при расчетах по единому платежному документу – выделять данные платежи отдельными строками, при этом за указанные услуги устанавливается соответствующий тариф, не включенный в состав тарифа на текущий ремонт и содержание общего имущества. На момент заключения договора размер платы за вывоз ТБО составляет – 123,66 рублей с человека, обслуживание ОДПУ – 0,86 рублей с 1 квадратного метра, занимаемого помещением.

4.4. Расчетным периодом для оплаты за содержание и ремонт помещения устанавливается календарный месяц с 01 по последнее число.

Срок внесения платежей собственником помещения – до 20 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых собственнику помещения Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения и отопление.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) дополнен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и иные жилищные услуги с собственника взимается пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате своих действий или бездействий в размере реально причиненного ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность по сделкам, совершенным ею с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему договору.

5.5. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

5.6. Все споры и разногласия разрешаются только путем переговоров (претензионный порядок). Только в случае не достижения такого согласия, а равно отказа от него, они подлежат разрешению в судебном порядке или в иных компетентных органах и учреждениях.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности по восстановлению / утрате технической и иной документации на многоквартирный дом, которая не была передана ей прошлой управляющей организацией или застройщиком и не поименована в акте приема – передачи технической документации на многоквартирный дом при его принятии в управление ООО «НЕВА-ТРЕЙД».

5.8. В случае проведения собственниками самостоятельных работ на общем имуществе собственников, а равно замена каких – то его частей (стояки, части крыш и т.д.) без видимых на то причин (отсутствия необходимости срочной замены) собственник несет полную ответственность за проводимые работы и последствия, связанные с причинением отремонтируемым имуществом вреда жизни и здоровью, а также имуществу собственников помещений, находящихся в таком доме, либо другому общему имуществу, и не имеет право на предъявление претензий управляющей организации.

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за месяц до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке;

- в случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов;

- в случае ликвидации Управляющей организации;

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать;

- по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон на основании условий, перечисленных выше, считается расторгнутым через месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления.

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствии такового – администрации Синявинского городского поселения.

6.4. При наличии задолженности собственников за фактически оказанные услуги Управляющей организации на день расторжения настоящего Договора Управляющая организация вправе истребовать сумму задолженности в порядке, установленном законом.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организации проведение внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник – инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений дома месте (на досках объявлений в каждом подъезде).

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен с «01» сентября 2018 года и действует до «31» августа 2019 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении действия Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

Управляющая организация:

Собственники:

*Общество с ограниченной ответственностью
«НЕВА-ТРЕЙД»*

Согласно прилагаемому реестру

Место нахождения: 187322, Ленинградская область, Кировский район, п. Синявино ул. Садовая, д.38

Юридический адрес: 187322, Ленинградская область, Кировский район, п. Синявино ул. Лесная, д. 18

ИНН/ КПП: 4706032523/ 470601001

ОГРН: 1114706005116

р. счет № 40702810055320000957

Северо-Западного банка ПАО Сбербанк

БИК: 044030653

К/С:

30101810500000000653

Тел.: 8 (813-62) 64-220, 63-249

Директор



Гаврилов А.В.

Примерный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений /Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

«...Плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг...»

Собственники помещений, согласовано с управляющей организацией, обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

В состав услуг и работ не входят:

уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих участков...» /Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491/.

Расчет планируемых ежемесячных доходов и расходов на дом

Общая площадь 7658,2 кв. м. Тариф 236 руб./кв.м. Сумма 180963,27 руб.

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного водоснабжения и водоотведения, в том числе:

- а) ремонт и замена запорной арматуры;
- б) уплотнение сгонов;
- в) устранение засоров;
- г) мелкий ремонт теплоизоляции;
- д) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- е) разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;
- ж) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем центрального отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в доме.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

- а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в доме;
- б) смена и ремонт выключателей;
- в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;
- г) установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.

7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

9. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

10. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

11. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения.

12. Промывка и опресовка внутридомовых инженерных систем отопления.
13. Удаление с крыш снега и наледей.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
16. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
17. Услуги, оказываемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - а) утепление чердачных перекрытий;
 - б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - г) проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
 - д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - ж) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
 - з) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - и) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
 - к) ремонт и укрепление входных дверей.
 - л) проверка наличия тяги и прочистка дымовых и вентиляционных каналов и газоходов.
18. Услуги, оказываемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - а) укрепление водосточных труб, колен, воронок, проверка ливневой канализации;
 - б) ремонт просевших отмосток.
 - в) проверка наличия тяги и техническое обслуживание дымовых и вентиляционных каналов и газоходов.

Санитарное содержание придомовых территорий:

- 1) уборка в зимний период:
 - подметание свежеснегавшего 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;
 - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
- 2) 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;
 - уборка мусора с 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;

Управляющая организация:

Собственники:

/Гаврилов А.В./

Согласно прилагаемому реестру



Граница эксплуатационной ответственности инженерных сетей и оборудования.

«Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью» /Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491. Собственники установили следующую границу эксплуатационной ответственности.

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	Управляющая организация	Собственник (арендатор)
1.	Сети холодного водоснабжения	
	Стояки холодного водоснабжения до отключающих вентилей, расположенных на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках	Отключающие вентили, расположенные на ответвлениях от стояков и трубопроводы холодного водоснабжения, включая сантехническое оборудование.
2.	Канализация	
	Канализационные стояки с тройником или крестовиной до раструба в квартире.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба тройника или крестовины.
3.	Электроснабжение	
	Внутридомовая система электроснабжения до квартирного электросчетчика.	Внутриквартирная система электроснабжения с отключающим устройством на квартиру (пакетник, автомат) и электросчетчик.
4.	Отопление	
	Стояки системы отопления до отключающих вентилей, расположенных на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках, включая перемычку на системе отопления.	Отопительные приборы и трубопроводы до перемычки на системе отопления (вентиль или сварного соединения).

Примечание. При неисправностях и авариях обращаться по телефонам:

- газового оборудования
- аварийная служба «УниверсалГазСервис» - 04 или 940-04-68
- в электро-, тепло-, водоснабжении и водоотведении
- аварийная служба «НЕВА-ТРЕЙД»:
дежурный слесарь-сантехник - 8(921) 565-18-49 (круглосуточно)
дежурный электрик – 8 (921) 565-32-13(круглосуточно)
- диспетчерская служба «НЕВА-ТРЕЙД» 64-220 (Пн.-пт. с 08.00 до 16.00)
- диспетчер «Ленжилэксплуатация» 8 (812) 499-45-00
- диспетчер «Водоканала Кировского района» 8(81362) 23-580, 28-491
- диспетчер «Петербургская Сбытовая Компания» 8(81362) 33-077, 23-337, 24749



Директор

Гаврилов А.В.

Собственники:

Согласно прилагаемого реестра

ГРАФИК
выполнения работ, периодичность плановых и частичных осмотров инженерных коммуникаций и технических устройств

№ п/п	Наименование инженерных коммуникаций и технических устройств	Профессия обслуживающего персонала	Периодичность
1	2	3	4
1.	Центральное отопление		
	-консервация и расконсервация систем центрального отопления	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек, их ремонт	слесарь-сантехник	2 раза в год, по мере необходимости
	-регулировка и набивка сальников	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-уплотнение сгонов	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-очистка от накипи запорной аппаратуры, ремонт	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-испытание систем центрального отопления	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-промывка системы центрального отопления	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-отключение радиаторов при их течи	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-очистка, ремонт грязевиков	слесарь-сантехник сварщик	1 раз в год
	-слив воды и наполнение водой системы отопления	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-подготовка теплового узла к отопительному сезону	слесарь-сантехник	1 раз в год
2.	Водопровод и канализация		
	-смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в помещении элеваторного узла	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-уплотнение сгонов	слесарь сантехник	по мере необходимости
	-временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	слесарь-сантехник	при обнаружении
	-консервация и расконсервация поливочной системы	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-прочистка дренажных систем	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-проверка исправности канализационной вытяжки	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-прочистка канализационных стояков	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-проветривание канализационных колодцев	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-устранение течи санитарно-технических приборов в помещении элеваторного узла	слесарь-сантехник	при обнаружении
3.	Электроснабжение		
	-осмотр освещения мест общего пользования и замена перегоревших электроламп и стартеров	электрик	2 раза в месяц
	-укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	электрик	по мере необходимости
	-прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	электрик	2 раза в год
	-проверка заземления электрокабелей	электрик	2 раза в год
	-замеры сопротивления изоляции трубопроводов	электрик	2 раза в год
	-проверка заземления оборудования	электрик	2 раза в год
4.	-очистка кровли и пожарной лестницы от снега и наледи		по мере необходимости

**Сроки устранения неисправностей в жилых домах
(ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия»)**

Вид неисправности	Срок устранения недостатков, не более
1. Кровля	
1.1. Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
1.2. Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)	5 суток
2. Стены	
2.1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
3. Оконные и дверные заполнения	
3.1. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных проемов: - в зимнее время - в летнее время	1 сутки 3 суток
3.2. Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
4. Внутренняя и наружная отделка	
4.1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
4.2. Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
5. Полы	
5.1. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
6. Санитарно-техническое оборудование	
6.1. Неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, отопления, газооборудования) аварийного порядка	немедленно
7. Электрооборудование	
7.1. Неисправности вводно-распределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	
7.2. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
7.3. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутрименовой электрической сети и т.п.)	3 часа
7.4. Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	немедленно
	1 сутки