

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом по адресу:

г.Отрадное ул.Железнодорожная дом 4

г. Отрадное

"_22_" __апреля_ 2015 г.

ООО «Сервис-Центр», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Лавринович Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Отрадное, ул.Железнодорожная дом 4, действующие на основании свидетельства о праве собственности, именуемые в дальнейшем "Собственники помещений или Собственники", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома №_4_ по ул. Железнодорожная (Протокол общего собрания от "_22_" __апреля_ 2015 г.)

Целью настоящего Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю Управляющей компании для взыскания обязательных платежей, в том числе в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.4. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

1.5. Состав общего имущества и его техническое состояние определяется в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г. и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

2.1. **Собственники** - лица, владеющие на праве собственности помещением в многоквартирном доме по адресу: ул. Железнодорожная _ дом №_4_. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме, принадлежащим им на праве общей долевой собственности.

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

2.2. **Общее имущество в многоквартирном доме** – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие

конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

2.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий.

2.4. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, в том числе включает:

уборку общего имущества многоквартирного дома (подъезда, лестничных площадок и маршей и т.п.);

уборка придомовой территории;

содержание подвала, чердака, крыши в надлежащем состоянии;

вывоз бытового мусора;

техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу;

содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

обслуживание технических устройств и общедомовых приборов учета.

2.5. Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д., в том числе включает:

текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования и общедомовых систем;

текущий ремонт электротехнического оборудования;

текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

Примечания:

Контроль за состоянием общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, и нормативными актами, но не реже одного раза в месяц.

Текущий ремонт общего имущества жилого дома осуществляется в соответствии с установленным техническим регламентом и нормативными актами.

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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006 г., до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

В состав общего имущества включаются земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.1. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров или по заявке, в соответствии с Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491:

- а) устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др.);
- б) устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка, трехходовых кранов, набивка сальников,

устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

- в) смена небольших участков трубопроводов до 2 метров
- г) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (мелкий ремонт выключателей, электропроводки и др.), ремонт электрощитов, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- д) прочистка канализационных труб и трубопроводов гор./хол. водоснабжения;
- е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и их прочистка;
- ж) закрытие люков и входов на чердаки и в подвальные помещения;
- з) частичный ремонт кровли, уборка мусора, грязи, снега и наледи с кровли;
- и) укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водостоков;
- к) укрепление козырьков, ограждений, крылец;
- л) очистка козырьков подъездов.

3.2.2. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- а) укрепление и прочистка водостоков, водосточных труб, колен и воронок;
- б) консервация системы центрального отопления.

По окончании работ составляется Акт весенне-летнего осмотра.

3.2.3. Перечень работ, осуществляемых при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления (1 раз в год);
- б) текущий ремонт и очистка кровли, сливов и желобов, укрепление и ремонт парпетных ограждений крыши;
- в) остекление и закрытие чердачных слуховых окон, остекление лестничных клеток;
- г) ремонт входных дверей;
- д) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- е) ремонт и прочистка наружных водостоков;
- ж) ревизия запорной арматуры холодного и горячего водоснабжения.
- з) ревизия трубопроводов холодного и горячего.

По окончании работ составляется Акт осенне-зимнего осмотра.

3.2.4. Перечень работ по содержанию придомовой территории:

- а) уборка в зимний период:
 - уборка свежеснегавшего снега - 1 раз в сутки;
 - посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- б) уборка в теплый период:
 - подметание территорий - 1 раз в сутки;
 - выкашивание газонов - 2 раза в сезон;
 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год.

3.2.5. Перечень работ по содержанию лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей – 2 раза в неделю;
 - влажное подметание лестниц и площадок выше 2-го этажа – 1 раз в неделю;
- б) ежемесячное (в теплое время года) мытье лестничных маршей и площадок;
- в) ежегодное (весной) мытье окон, плафонов.

г) влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств – 1 раз в месяц.

3.2.6. Перечень работ, связанных с вывозом мусора:

а) вывоз мусора из контейнеров – по утвержденному графику.

3.2.7. Перечень работ по обеспечению безопасности и санитарного состояния:

- а) удаление с крыш и козырьков подъезда снега и наледей;
- б) очистка кровли от мусора, грязи, листьев два раза в год - весной и осенью;
- в) посыпка территорий песком в зимнее время;
- г) при необходимости уборка вспомогательных помещений (подвалов и чердаков);
- д) при необходимости дератизация, дезинфекция подвалов.

3.3. Текущий ремонт общего имущества дома включает:

3.3.1. Устранение незначительных неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; ремонт и частичная замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт вентиляции.

3.3.2. Восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

3.3.3. Восстановление отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

3.3.4. Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

3.3.5. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар затопление и др.).

3.3.6. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

3.3.7. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации

3.3.8. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

3.3.9. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

3.3.10. Косметический ремонт подъездов – в зависимости от состояния подъездов, но не чаще чем один раз в 5 лет.

3.4 В услуги по управлению многоквартирным домом входит:

3.4.1. Договорно-правовая деятельность:

- заключение договоров на управление многоквартирным доме, предоставление коммунальных и иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом;
- применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств;
- иная, связанная с договорно-правовой, деятельность по управлению многоквартирным домом.

3.4.2. Технический контроль и планирование:

- планирование работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- технический контроль за выполнением работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

- иная, связанная с техническим контролем и планированием, деятельность по управлению многоквартирным домом.

3.4.3. Организация и обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома, включая организацию работ по ликвидации аварийных ситуаций и их последствий.

3.4.4. Финансово-экономическая деятельность:

- осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств;

- организация расчета, учета и приема платежей за предоставленные услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;

- иная, связанная с финансово-экономической, деятельность по управлению многоквартирным домом.

3.4.5. Работа с гражданами, проживающими в многоквартирном доме:

- прием жалоб, заявок и обращений по вопросам, связанным с качеством предоставляемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом;

- работа по взысканию в установленном порядке задолженности по оплате за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;

- своевременное предоставление информации по вопросам предоставления услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных и иных услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе – об изменении размера оплаты предоставляемых услуг;

- иная деятельность по управлению многоквартирным домом.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязуется:

4.1.1. Предоставлять Собственнику услуги, отвечающие параметрам установленного качества, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

4.1.2. Обеспечивать выполнение требований по качественному содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, определенному настоящим договором и действующими нормативными документами в зависимости от фактического состояния общего имущества МКД и в пределах фактически полученных объемов финансирования, в том числе:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать меры, необходимые для предотвращения аварий и утечек.

4.1.3. Вести отдельный учет платежей и взносов, внесенных Собственниками помещений в многоквартирном доме №_4_ по ул. Железнодорожная_ в том числе:

- составлять ежегодные отчеты о расходовании всех средств, полученных от Собственников;

- своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов на услуги и об изменении качества услуг;

4.1.4. В случае привлечения третьих лиц по договорам подряда, для оказания услуг в рамках настоящего договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.

4.1.5. Проводить технические осмотры МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

4.1.6. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого квартала следующего года Управляющая организация предоставляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за отчетный период. Отчет об исполнении условий

настоящего договора должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации за отчетный период, а также сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг). Отчет предоставляется на официальном сайте Управляющей организации, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №731 от 23.09.2010 года.

4.1.7. Своевременно информировать через объявления в подъездах МКД:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей для проведения ремонта Управляющей организацией;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций)

4.1.8. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общедомовому имуществу, а так же имуществу собственников и нанимателей.

4.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.10. Проинформировать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.

4.1.11. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организации обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных при их обработке.

4.1.12. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты.

4.1.13. Осуществлять функции по сбору платежей на расчетный счет Управляющей организации и перечислению фактически поступивших от Собственников (Пользователей) платежей поставщикам услуг в соответствии с заключенными договорами.

4.1.14. Обеспечивать организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий, включая справки о размере занимаемого помещения, наличия или отсутствия задолженности по оплате услуг и коммунальных ресурсов.

4.1.15. Рассматривать жалобы и заявления Собственника и давать по ним ответы в установленные сроки.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Собственника плату за оказанные услуги.

4.2.2. По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния общедомовых систем в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.3. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, регулировать очередность, сроки и объемы оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на будущий период. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью

граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.2.4. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами в части предусмотренной предметом данного договора.

4.2.5. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений.

4.2.6. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив собственников известность о дате и времени такого осмотра за трое суток.

4.2.7. Своевременно и в полном объеме получать от собственников оплату на условиях настоящего договора.

4.2.8. Дополнительные услуги, которые не включены в перечень оказываемых услуг, оплачиваются собственниками отдельно.

4.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

4.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

4.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников и нанимателей помещений по оплате по настоящему договору.

4.2.12. В случае просрочки внесения оплаты по договору ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору Управляющая организация вправе оформить документы и взыскать в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно, а также начислить Собственнику(ам) пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент расчета к оплате, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день расчета включительно.

4.2.13. Управляющая организация вправе не исполнять решение общего собрания собственников МКД, в случаях, если Управляющая организация не была уведомлена о проведении общего собрания собственников, Собственники не предоставили Управляющей организации документы (в т.ч. решения) общего собрания собственников и в случае, если был нарушен Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.14. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных Пользователей в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

4.3. Собственники обязуется:

4.3.1. Поддерживать имущество в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей.

4.3.2. Без уведомления Исполнителя, не допускать сторонних лиц в места общего пользования (подвалы, чердаки, крыши).

4.3.3. При проведении работ сторонними организациями (прокладка сетей телевидения, радио, телефона, интернета) в местах общего пользования, следить за качеством проведенных работ в местах общего пользования, не допускать разрушения конструкций общедомового имущества. При разрушении общедомового имущества, восстановительные ремонтные работы производится за дополнительную плату за счет средств Собственников.

4.3.4. 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.

4.3.5 Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.

Плата вносится на основании выставленного управляющей организацией счёта не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

При внесении платы за услуги с нарушением сроков, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

4.3.6. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации для:

- осмотра приборов учета и контроля;
- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома; а при аварийных ситуациях – в любое время.

4.3.7. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

4.3.8. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

4.3.9. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- соблюдать правила содержания домашних животных;

- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;

- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте

жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

- самовольно не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;

- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии;

- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

- не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;

- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

4.3.10. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

4.3.11. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора;

4.3.12. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника;

- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

4.3.13. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, 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;

4.3.14. Извещать Управляющую организацию в течение 5-ти рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 5-ти дней.

4.4. Собственники имеет право:

4.4.1. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по Договору и расходование им средств полученных от Собственников.

4.4.2. Через членов Совета многоквартирного дома (далее – «Совет»), а также уполномоченных лиц осуществлять контроль за исполнением настоящего договора. Для этого получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 15 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В согласованные с ответственными лицами Управляющей организации сроки – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств собственников и нанимателей).

4.4.3. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений на качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также коммунальных услуг.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

5.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт определяется на общем собрании собственников помещений в МКД. Во второй и последующие годы действия Договора размер платы за содержание и текущий ремонт индексируется на индекс увеличения платы за услуги сторонних организаций (вывоз мусора, ВДГО, содержание лифтового оборудования и т.п.), но не более чем на 10%. Услуги по «техническому обслуживанию» ежегодно индексируются на 7 %.

Информация о размере проиндексированной в указанном порядке платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на соответствующий год действия Договора (в расчёте на 1 кв.м. общей площади в месяц) доводится управляющей компанией до сведения собственников и пользователей помещений в МКД за 30 календарных дней, до момента выставления счета на оплату в квитанциях на оплату ЖКУ.

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

5.3. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

Размер платы за коммунальные услуги устанавливается на основании тарифов, утвержденных для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Правительством Ленинградской области.

Объем потребленных коммунальных ресурсов определяется Управляющей организацией согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

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

5.4. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

5.5. Плата за услуги вносится на основании платежных документов, выставяемых Управляющей компанией, представленных собственнику не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.2.2. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.2.3. Ущерб, нанесенный Собственнику по вине Управляющей организации, возмещается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственника и нанимателей жилых помещений, в том числе несвоевременного исполнения ими своих обязанностей. Сумма ущерба причиненного аварией определяется совместной комиссией.

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

7.3. Условия освобождения от ответственности:

7.3.1. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

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

- противоправных действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- несвоевременного проведения собственниками капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, если Управляющая организация поставила в известность Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества.

7.3.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

7.3.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным выполнение Договора;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.;

7.3.6. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

8. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке в любое время до окончания срока действия договора, по инициативе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, предупредив Управляющую организацию за 3 месяца до даты досрочного расторжения договора, с сохранением за собственниками обязанности оплатить Управляющей организации фактически понесённые расходы.
- Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнить условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями. Под таким неполным внесением платы по Договору признаются случаи, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по Договору, по её внесению превышает цену Договора за один месяц.
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен его правопреемник.
- 8.3 При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за 3 месяца до расторжения Договора путем указания на своё решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений, с сохранением за собственниками обязанности оплатить Управляющей организации фактически понесённые расходы.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с 01.05.2015 г.

9.2. Договор заключен сроком на три года.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 7 разделе.

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

10. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И ХРАНЕНИЯ ДОГОВОРА, ПРИЛОЖЕНИЙ К НЕМУ.

10.1 Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче председателю Совета дома для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, составлен на ___ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации.

Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на _ листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все

Приложения к Договору, за исключением Приложения № 2. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 2).

Приложения:

1. Состав общего имущества и характеристика технического состояния многоквартирного дома.
2. Реестр собственников помещений.
3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и их размер платы.
4. Форма отчёта управляющей организации.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений (Приложение № 2 к настоящему Договору)

Управляющая организация:
ООО «Сервис-Центр»
ИНН 4706026939
р/сч 40702810701006400442 в ОАО
«Рускобанк» г. Всеволожск
к/сч 30101810200000000725
БИК 044106725 КПП 470601001
Юридический адрес: Ленинградская область,
Г.Отрадное, ул.Лесная д.5
Фактический адрес: Ленинградская область,
г.Отрадное, ул.Лесная д.5
e-mail: servis-centr2014@mail.ru

Генеральный директор



Т.Н. Лавринович

**Состав общего имущества и характеристика технического
состояния многоквартирного дома по адресу:
Железнодорожная, д. 4**

(составляется на основании визуального обследования многоквартирного дома)

Год постройки – 1984

Количество этажей – 5

Количество квартир – 90

Площадь жилых помещений: 4783.00 кв.м., в т.ч. частная - 4209.00 кв.м., муниципальная - 574.0 кв.м.

Места общего пользования:

Лестничные марши и площадки: 632,00 кв.м.

Площадь подвалов: 1323,59 кв.м.

Площадь кровли: 1324 кв.м.

Уровень благоустройства: Многоквартирный дом имеет централизованное холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1.	2.	3.	4.
1.	Фундаменты	Железобетонный	Цоколь (h=1,2 м): Мелкие трещины в цоколе, трещины в швах между блоками. Отмостка (97,3+13,1)х2=220,8 Шир.=0,8 м Произведен кап. ремонт в 2012 г. Подвальное помещение местами подтоплено грунтовыми водами, подвал чистый.
2.	Стены	Панели	Отдельные трещины, отдельные выбоины.
3.	Перекрытия	Железобетонные плиты.	В удовлетворительном состоянии.
4.	Полы на лестничных клетках.	Цементные	Отдельные мелкие выбоины, волосные трещины, незначительные повреждения плитусов, стирание поверхности в ходовых местах, выбоины.
5.	Лестницы	Железобетонные.	Редкие трещины на ступенях, местами сколы, выбоины, отдельные повреждения перилл.
6.	Крыша	Мягкая (с центральным лотком и ребрами) S=1324 м2	В удовлетворительном состоянии. Произведен кап. ремонт в 2012 г.
7.	Лоджии (85шт.) крыльца (6 шт.) Козырьки (6 шт.).		Лоджии: в удовлетворительном состоянии. Крыльца: бетонные, имеются мелкие выбоины. Подходы к крыльцам: асфальт, в удовлетворительном состоянии, наблюдается провал асфальтового покрытия в

			районе подъезда № 5. Козырьки: бетонные, частичное нарушение гидроизоляции.
8.	Оконные проемы в подъездах (48 шт.)	Деревянные переплеты	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость, щели в притворах, частично отсутствуют штапики, оконные переплеты рассохлись, покоробились, расшатаны в углах. 0,9 м x 1,3 м (48 шт.)
9.	Двери	Дверные заполнения входные на лестничную клетку-металлические. Тамбурные-деревянные.	Металлические входные двери 1,5мx2,1м (6 шт.): в удовлетворительном состоянии. Тамбурные двери (6 шт.) – мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок(колод) со стенами, с перегородками, стертость дверных полотен, щели в притворах, дверные полотна осели, имеют неплотный притвор по периметру коробки.
10	Наружная отделка, в том числе фасадов	Железобетонные плиты.	Частичное нарушение герметизации м/панельных швов, потеря эластичности мастики.
11	Отделка внутренняя подъездов	Мел, эмаль.	Произведен косметический ремонт подъездов в 2009 г.
12	Система водоотвода с кровли	Внутренний водосток (6 шт.)	Состояние удовлетворительное.
13	Вентиляция	бетонные вентканалы (12 шт.)	Произведен ремонт в рамках кап. ремонта в 2012 г.
14	Система холодного водоснабжения	Установлен ОПУ. Трубопроводы холодной воды из труб PPR, стояки сталь.	Произведен кап. ремонт в 2012 г. Состояние удовлетворительное.
15	Система горячего водоснабжения	Установлен ОПУ. Трубопроводы горячей воды из труб PPR, стояки сталь.	Произведен кап. ремонт в 2012 г. Состояние удовлетворительное.
16	Система канализации	Трубопроводы канализации пластиковые, стояки чугун.	Произведен кап. ремонт в 2012 г. Состояние удовлетворительное.
17	Система центрального отопления.	Установлен ОПУ. Радиаторы чугунные. Розлив, стояки сталь.	Произведен кап. ремонт в 2012 г. Состояние удовлетворительное.
18	Система газооборудования	Внутридомовые трубопроводы.	В удовлетворительном состоянии.
19	Система электрооборудования	Установлен ОПУ. Вводно-распределительные устройства, Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками, Квартирные щитки	Щиты с индивидуальным узлом учета и оборудованием расположены на этажных площадках. Отсутствие отдельных приборов (розеток, патронов, светильников), повреждение изоляции магистральных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, следы ремонта проводки, приборов отдельными местами. Требуется проведение капитального ремонта.
20	Оборудование	Телеантенны	Проводка располагается открыто, хаотично, без кабель-

	систем автоматизации, диспетчеризации (контроля) и связи	коллективного пользования, Радиоантенны коллективного пользования. Интернет.	каналов.
21	Сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом		Кадастровый план земельного участка, на котором расположен МКД отсутствует.

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома и их размер платы по
адресу: г.Отрадное, ул.Железнодорожная д.4 с 01.05.2015 г.,
утвержденных решением Совета депутатов МО "Город
Отрадное" от 01.04.2015 г. № 14**

№п/п	ВИД УСЛУГИ	руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади помещений
1	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЖИЛОГО ФОНДА	3,00
2	СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА	17,10
2.1	Техническое обслуживание, в т.ч.	6,80
2.2	ВДГО	0,20
2.3	Вывоз ТБО	3,70
2.4	Расчетно-кассовое обслуживание	1,75
2.5	Обслуживание ОПУ	1,50
2.6	Аварийно-диспетчерская служба (АДС)	1,55
2.7	Управление МКД	1,60