

ДОГОВОР № ____/27-К
управления многоквартирным домом

г. Всеволожск

« ____ » _____ 20 ____ года

(фамилия, имя, отчество)

владелец жилого помещения на основании _____

_____ " ____ " _____ Г.,
(наименование документа, дающего право собственности)

по адресу: _____,

общей площадью _____ м², именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и ООО «Жилсервис», в лице Генерального директора Хорошевой Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Протокола № ____ Общего собрания собственников многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Всеволожск, ул. Комсомола, дом 27, проводимого по инициативе управляющей компании ООО "Жилсервис" в форме очно-заочного голосования от 06.01.2015г. с целью Управления Многоквартирным дом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор заключен на основании: - ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");

- Постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями" от 21.01.2006 N 25;

- Постановления Правительства Российской Федерации "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" от 13.08.2006 N 491;

- Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме");

- иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации и Ленинградской области.

1.4. Термины, используемые в договоре:

1.4.1. Собственник - физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распределителя, пользователя объекта собственности.

1.4.2. Управляющая компания - организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

1.4.3. Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.4.4. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения

гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий

1.4.5. Коммунальные услуги - холодная вода, водоотведения, электрическая энергия;

1.4.6. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., который включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- вывоз твердых бытовых отходов (ТБО);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома; - обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

1.4.7. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, который включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; - текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

1.4.8. Управление многоквартирным жилым домом - деятельность Управляющей компании, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение договоров в интересах собственников, на предоставление коммунальных услуг, а именно холодное водоснабжение, водоотведение и электрическая энергия, контроль за качеством данных коммунальных услуг;
- заключение договора по организации начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за жилищно-коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги собственнику, взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, организации регистрационного учета граждан;
- подготовку предложений по стоимости предоставляемых услуг собственникам помещений и по проведению текущего ремонта;
- предоставление информации собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;
- организацию общих собраний собственников в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

1.5. Решения общего собрания собственников многоквартирного дома, протоколы и другая документация по многоквартирному дому хранятся по месту нахождения Управляющей компании.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «Управляющая компания» по заданию «Собственников» в течение согласованного срока за плату принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом расположенного по адресу: Ленинградская область г. Всеволожск, ул. Комсомола д. 27, а именно:

2.1.1. Выполнять функции по управлению многоквартирного дома;

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Комсомола д.27 (далее по тексту Дом);

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственникам, нанимателям и арендаторам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества согласно Перечню предоставляемых Управляющей компанией коммунальных услуг (Приложение № 4 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение;

в) электроснабжение;

2.2. Объем работ по содержанию и ремонту Общего имущества, а так же их периодичность устанавливаются в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД и порядке их оказания и выполнения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых

для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" осуществляется «Управляющей компанией» в пределах денежных средств, поступивших от «Собственников» помещений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.1.2. Предоставить собственникам помещений коммунальные услуги, в виде холодного водоснабжения, водоотведения и электрическая энергия, а так же выполнить работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по перечню, согласно Приложения № 1.

3.1.3. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников **по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома**, контролировать исполнение ими договорных обязательств;

3.1.4. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений.

3.1.1. Представление интересов Собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.2. Выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

3.1.3. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Собственникам жилищных, коммунальных и прочих услуг;

3.1.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;

3.1.5. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, а так же за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение и электрическая энергия) и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;

3.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

3.1.7. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения ремонта, перечня и сроков проведения работ по ремонту, расчет доходов на их проведение и размера платы за ремонт для каждого Собственника;

3.1.8. Проверка технического состояния Общего имущества;

3.1.9. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;

3.1.10. Хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;

3.1.11. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

3.1.12. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий;

3.1.13. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;

3.1.14. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.16. Рассматривать обращения и заявления «Собственников» по вопросам оказания жилищных услуг.

3.1.17. Обеспечить паспортное обслуживание «Собственников» Дома.

3.1.18. Производить расчет, начисление и перерасчет платежей за жилищные услуги.

3.1.19. Выполнять выборочный текущий ремонт общего имущества в период подготовки Дома к зиме с апреля по октябрь, в объемах и очередности, обеспечивающей в первую очередь безопасность проживания (ремонт внутридомовых инженерных систем, ремонт крыши, козырьков над подъездами), во вторую очередь комфортность проживания (косметический ремонт подъездов, установка энергосберегающего оборудования, ремонт отмостки, ремонт рам на лестничных клетках, ремонт дверей входных).

3.1.20. Ежегодно в течение до 1 августа текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (на общем собрании собственников с последующим размещением на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома, на сайте Управляющей компании по адресу: <http://жилсервис-всеволожск.рф/>);

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

3.1.22. Раскрывать информацию о деятельности управляющей компании в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 « Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.1.23. Уведомить собственников жилых помещений о максимально допустимой мощности потребления электроэнергии бытовыми электроприборами (приложение № 3 к настоящему договору).

3.1.24. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполняющих обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством РФ.

3.1.25. Если в период действия Договора возникает необходимость выполнения неотложных непредвиденных работ для обеспечения безопасности жизни и здоровья граждан, которые не предусмотрены перечнем работ и услуг (**Приложение № 1**) и стоимость таких работ превысит размер платы, утвержденный на текущий период, то Управляющая компания обязана выполнить такие работы, а Собственник и наниматель помещений МКД оплатить их стоимость.

3.1.26. Управляющая компания размещает информацию о многоквартирном доме в Реформе ЖКХ, ГИС ЖКХ (государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства) Официальные сайты Реформа ЖКХ в сети Интернет <https://www.reformagkh.ru/> и ГИС ЖКХ в сети Интернет <http://gis-zkh.ru/>;

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление, перерасчет платежей собственникам по управлению, содержанию и текущему ремонту, а так же за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение и электрическая энергия) и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;

3.2.3. Требовать от Собственников внесения платы по договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников;

3.2.5. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке Помещений, Общего имущества, а также об использовании их не по назначению;

3.2.6. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.7. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников по оплате по управлению, содержанию и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с п. 2.1.3 Настоящего договора (пени, и др. меры предусмотренные жилищным законодательством);

3.2.8. Самостоятельно принимать решения о заключении договоров со специализированными организациями и предприятиями на обеспечение работ, связанных с ремонтом, техническим содержанием и обслуживанием Дома.

3.2.9. Переносить сроки проведения текущего ремонта Дома на следующий год при недостаточности средств, так как «Собственники» производят оплату текущего ремонта по 1/12 в течение отчетного года.

3.2.10. Прекращать предоставление услуг и выполнение работ, или уменьшать периодичность и перечень услуг и работ, указанных в Приложении № 1 Договора в случае просрочки оплаты свыше двух месяцев, от «Собственников» помещений жилых помещений за содержание и ремонт жилья.

3.2.11. В соответствии со ст.158 ЖК РФ принимать тарифы на содержание и текущий ремонт общего имущества на очередной год с учетом процента инфляции по данным Росстата.

3.2.12. Требовать от «Собственников» жилых помещений полного возмещения убытков, возникших по их вине и (или) вине членов их семьи в случае нарушения Правил пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25

3.2.13. Приостанавливать или ограничить в установленном порядке пользование электроснабжения при наличии задолженности «Собственников» за содержание и ремонт жилья и задолженности за другие обязательные платежи до полного погашения при отсутствии соглашения о погашении задолженности и его исполнения.

3.2.14. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами;

3.2.15. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных услуг и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.), до конца финансового года оставлять на своем расчетном счете и при составлении сметы расходов на последующий год направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных Управляющей компанией в Общее имущество средств, актам вандализма, штрафным санкциям.

3.2.16. Управляющая компания в течении срока Договора вправе созывать и проводить годовое общее собрание собственников помещений МКД, а так же внеочередное собрания в целях исполнения настоящего Договора и при изменении нормативных правовых актов в Жилищном законодательстве.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора;

3.3.2. Вносить плату по управлению, содержанию и текущему ремонту, а так же коммунальные услуги, предусмотренные п. 2.1.3 настоящего Договора и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором;

3.3.3. Использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.4. Бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к Общему имуществу;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в

том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение и согласования с необходимыми органами;

3.3.10. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу по телефону 8(81370) 29-227 (в рабочие часы с 10-18), 8-950-006-66-69 (с 18 до 10), а также при обнаружении неисправностей внутриквартирных инженерных сетей, оборудования, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов немедленно сообщить в них в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принять все доступные меры по их устранению

3.3.12. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;

3.3.13. Допускать в Помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.14. С момента получения сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иными способами (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую компанию;

3.3.15. Не передавать предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего договора;

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора;

3.3.17. В течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Помещение представить в Управляющую компанию копию свидетельства о регистрации такого права и оригинал для сверки;

3.3.18. При отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ним договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 3 (трех) дней с момента передачи права собственности на Помещение.

3.3.19. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество и устанавливать плату за содержание и ремонт в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.3.20. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

3.3.21. Своевременно не позже 10 числа месяца, следующего за отчетным вносить плату за содержание, ремонт жилья и другие платежи на основании выставленных квитанций.

3.3.22. Инициировать общее собрание собственников для принятия решения о тарифах на содержание и текущий ремонт общего имущества на очередной год.

3.3.23. Собственники помещений в соответствии с п.7 ст 156 , 45-48 ЖК РФ ежегодно, не позднее 1 августа предоставлять в Управляющую компанию протокол общего собрания собственников по вопросу определения перечня работ и услуг, и размера платы для содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома на очередной год с учетом предложений Управляющей компании.

3.3.24. Не допускать установку на крыше, парапетах, фасаде, вентиляционных шахтах Дома личных телеантенн и других телекоммуникационных устройств.

3.3.25. При оборудовании Дома коллективными приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими квартирными приборами учета энергоресурсов размер платы за коммунальные услуги, производить в соответствии с формулами Приложения № 2, п.п.19,21,23, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.3.26. В заранее согласованное время обеспечить доступ в жилое помещение, не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

3.3.27. «Управляющая компания» ежегодно не позднее 2 квартала текущего года предоставляет «Собственникам» отчет за предыдущий год о выполнении обязательств настоящего Договора в форме сметы о доходах и расходах, о выполненных по договору управления работах и оказанных услугах. Отчет направляется каждому собственнику через почтовый ящик и размещается на сайте <http://жилсервис-всеволожск.рф/>

3.3.28. На 30 число каждого месяца, председатель Совета Дома подписывает Акт приема оказанных услуг и выполненных работ, и акт о нарушении нормативов качества коммунальных услуг, если нарушение произошло по вине Управляющей компании. Если Председатель не пришел на подписание актов, обязательства Управляющей компании за отчетный период будут считаться исполненными полностью и приняты без претензий;

3.3.29. Собственники обязаны в соответствии с п.5.1. части 2 ст. 6 Федерального закона № 152 от 27.07.2006г. предоставлять информацию о своих персональных данных, необходимых для обработки в целях осуществления расчетов за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений и нанимателей;

3.3.30. Собственник в соответствии с ст. 7 Федерального закона № 152 от 27.07.2006г. дает свое согласие на обработку своих персональных данных, необходимых для осуществления расчетов за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений;

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;

3.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;

3.5.2. устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведения слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных услуг;

3.5.5. осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме;

3.5.6. отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельного от права собственности на Помещение.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. Размер платы каждого Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Размер платы для Собственника устанавливается нормативными актами соответствующих органов власти и на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц/по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами власти на очередной календарный год.

4.3. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в Перечне услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме к настоящему Договору (Приложение № 2)

4.4. Цена Договора может быть изменена по решению «Собственников», «Управляющей компании» в случае изменения регионального стандарта стоимости жилищных услуг, внесения изменений в законодательные акты Российской Федерации, Ленинградской области, МО «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, на коэффициент инфляции по данным Росстата на следующий за отчетным год, а также по соглашению между «Собственниками» и «Управляющей компанией» ежегодно на 01 июля с учетом индекса роста цен.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством РФ. Размер платы за коммунальные услуги определяется, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством РФ.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитываются по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

4.7. Оплата услуг за содержание и ремонт жилья, а также за дополнительные работы и услуги, предоставляемые «Управляющей компанией», производится «Собственниками» на основании счетов -квитанций через расчетно-кассовый центр, или через банковские учреждения.

4.8. В соответствии с п.14 ст.155 ЖК РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение обязаны уплатить кредитору (ООО «Жилсервис») пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.9. Ежегодно размер платы за содержание и ремонт жилья устанавливается и пересматривается общим собранием собственников жилья, или уполномоченным лицом в соответствии со ст. 156, 158 ЖК РФ.

4.10. Стоимость работ и услуг, включенный в перечень работ и услуг (Приложение № 2.) ежегодно индексируется на уровень инфляции (потребительских цен), которые устанавливается на предстоящий год при увеличении федерального бюджета на соответствующий финансовый год.

4.11. Стоимость сбора, вывоза и утилизации твердых бытовых отходов, стоимость обслуживания внутридомового газового оборудования изменяется на дату, установленную соответствующими специализированными организациями, выполняющими эти услуги;

4.12. Не использования собственниками и нанимателями помещения не является основанием не вносить платы за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается Акт разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (**Приложение № 3**).

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги или платы за услуги и работы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. В случае неисполнения Управляющей организацией п. 5.5 настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение 1 (один) год;

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении;

6.3. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента принятия решения собственников.

6.4. Изменение и расторжение Договора

6.4.1. Основанием прекращения действия Договора является уведомление «Управляющей компании» «Собственниками» за 3 (три) месяца до даты расторжения Договора.

6.4.2. Договор может быть расторгнут по соглашению между «Управляющей компании» и «Собственниками» с их предварительным уведомлением друг друга не менее чем за 3 (три) месяца.

6.4.3. Договор подлежит прекращению по требованию «Собственников» в случае образования товарищества собственников жилья, или не выполнения условий договора Управляющей компанией, подтвержденных двухсторонними актами, при этом «Управляющая компания» уведомляется «Собственниками» за 3 (три) месяца до срока расторжения Договора.

6.4.4. Управляющая компания вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (согласно части 8 ст. 162 ЖК РФ и пункта 3 ст. 450 ГК РФ) в случае, когда неполное внесение платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей компании исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг выполненных подрядными и специализированными организациями, а так же обязанностей по оплате коммунальных услуг, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций;

6.4.5. Управляющая компания имеет право отказаться от исполнения Договора, если не согласны с существенными условиями Договора, а именно: стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту жилого помещения, цена договора, перечень минимальных услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (ПП РФ от 03.04.2013г. № 290)

6.5. В случае изменения действующего законодательства, действующих норм и правил, оказывающих существенное влияние на надлежащее исполнение обязательств по Договору, по инициативе Управляющей компании, либо «Собственников» в условия Договора вносятся дополнения или изменения, в свете требований Закона.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

8.2. Дополнительные работы и услуги, не включенные в Перечень работ и услуг по управлению и ремонту общего имущества в МКД, заключаются отдельными дополнительными соглашениями по каждому виду услуг и работ с Председателем совета дома.

8.3. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты приобретения соответствующего права вне зависимости от срока и исполнения условий подписания ими договоров.

8.4. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

8.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

8.5.1. Приложение № 1 - Перечень работ и услуг по управлению и ремонту общего имущества в МКД.

8.5.2. Приложение № 2 - Стоимость работ и услуг по управлению и ремонту общего имущества в МКД

8.5.3. Приложение № 3 - Акт Разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования между Собственником и Управляющей компанией

8.5.4. Приложение № 4 - Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Всеволожск, ул. Комсомола д. 27

8.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник

ФИО _____

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Адрес: _____

Паспорт: _____ № _____

выдан _____

Контактный телефон: _____

Собственник

_____/_____/_____

Управляющая компания

ООО «Жилсервис»

Юридический адрес: 188640, Ленинградская область, Всеволожск, ул. Бибиковская, 17

ИНН: 7843305143/**КПП:** 470301001

Р/с 40702810955410183855

в Северо- Западного банка Сбербанка России

г. Санкт-Петербурга

БИК 044030653

К/с 30101810500000000653

Генеральный директор

_____/Хорошева Е. Н./

м.п.

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД**

Наименование работ		Периодичность
1. Содержание общего имущества		
1	Лестничные клетки	
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (л/марши и площадки)	
1.1.	<i>-подметание полов во всех помещениях общего пользования (л/марши и площадки) 1- 3 этаж</i>	ежедневно в рабочие дни
1.2.	<i>-подметание полов во всех помещениях общего пользования (л/марши и площадки) после 3 этажа</i>	1 раз в неделю
2	Влажная уборка полов мест общего пользования	1 раз в неделю
I.П.	Дератизация, дезинсекция (мест общего пользования)	2 раза в год
	Дезинфекция (мест общего пользования), очистка от мусора	по мере необходимости
III. Обслуживание объектов внешнего благоустройства		
III.И.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
1	Подметание территории с усовершенствованным и неусовершенствованным покрытием в летний период	ежедневно в рабочие дни
2	Сезонное выкашивание газонов	1 раз в год
3	Уборка мусора с газона в летний период	1 раз в двое суток в рабочие дни
4	Очистка урн	ежедневно в рабочие дни
5	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно в рабочие дни
6	Очистка участка территории после механизированной уборки (в холодный период)	по мере необходимости
7	Очистка территории от уплотненного снега и наледи	по мере необходимости
8	Очистка отмостков от уплотненного снега и наледи	1 раз в год
9	Подметание территории с усовершенствованным покрытием в зимний период	ежедневно
10	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости.
10.1.	<i>-Сдвигка снега при снегопаде (тротуар перед подъездом)</i>	Начало работ не позднее
10.2.	<i>-Подметание снега при снегопаде (тротуар перед подъездом)</i>	2 часов после начала снегопада
11	Посыпка территории песком (тротуар перед подъездом), с учетом доставки и стоимости песка	1 раз в сутки в дни гололеда
III.П.	Вывоз мусора от дворников (смёт), крупногабаритный мусор с погрузкой (валка деревьев, кустарников, отдельных ветвей с вывозом, строительный мусор и т.д.)	по мере необходимости
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1	Техническое обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации	1 раз в год
	<i>- ревизия арматуры на внутридомовых системах;</i>	
	<i>- консервация и расконсервация системы отопления, проверка систем;</i>	1 раз в год, в период начала и окончания отопительного сезона
	<i>- консервация и расконсервация системы горячего водоснабжения;</i>	1 раз в год, в период проведения плановых ремонтов
	<i>- проверка систем центрального отопления в момент расконсервирования.</i>	1 раз в год, в период начала отопительного сезона

Приложение № 1
к договору № ____/27-К
управления многоквартирного дома
от «__» _____ 2015г.

2	Подготовка объектов внешнего благоустройства к сезонной эксплуатации	1 раз в год
3	Поставка и снятие, укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	2 раза в год
4	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования (не более 5 % от общего количества)	1 раз в год, по мере необходимости
5	Ремонт и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования (не более 5 % от общего количества)	1 раз в год, по мере необходимости
V. Проведение технических осмотров, обслуживание и устранение незначительных неисправностей		
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции.	1 раз в год
2	Проведение технических осмотров, обслуживание и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	по мере необходимости
3	Проведение технических осмотров на внутриквартирных и внутридомовых системах водоснабжения и канализации, с целью контроля работы оборудования, правильности эксплуатации помещения, предупредительного ремонта, консультации собственников по правильному пользованию внутридомовым оборудованием.	1 раз в год
4	Обслуживание и устранение незначительных неисправностей на общестроительных конструкциях	по мере необходимости
5	Обслуживание внутридомового газового оборудования	по отдельному графику
VI. Обслуживание внутридомового сантехнического оборудования		
1	Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов (ИТП)	1 раз в месяц
2	Обслуживание узлов учета холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в месяц
3	Обслуживание системы видеонаблюдение	1 раз в месяц
4	Обслуживание насосных установок для повышения давления в системе ХВС	1 раз в месяц
VII. Аварийно - диспетчерская служба		
1	Аварийно - диспетчерская служба	ежедневно
IX. Освещение мест общего пользования		
1	Освещение мест общего пользования	ежедневно
X. Услуги вывоза и обезвреживания твердых бытовых отходов		
1	Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов	ежедневно
XI. Управление многоквартирным домом		
1	Управление многоквартирным домом	
XII. Текущий ремонт общего имущества (непредвиденный , аварийный ремонт)		

«Собственник»

«Управляющая компания»

_____ / Хорошева Е.Н./

Сведения

о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

В соответствии с частью IV ст.31.п «п» Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 5000ватт (на счетчике установлен автомат 25А), подача осуществляется двумя группами по 16А

№ пп	Наименование	Установленная мощность (Ватт)
1	Осветительные приборы	1800-3700
2	Телевизор	120-140
3	Радио и пр. аппаратура	70-100
4	Холодильник	165-300
5	Морозильник	140
6	Стиральная машина	
	- без подогрева воды	600
	- с подогревом воды	2000-2500
7	Джакузи	2000-2500
8	Электропылесос	650-1400
9	Электроутюг	900-1700
10	Электрочайник	1700-2000
11	Посудомоечная машина с подогревом воды	2200-2500
12	Электромясорубка	1100
13	Соковыжималка	200-300
14	Тостер	650-1050
15	Миксер	250-400
16	Электрофен	400-1600
17	Печь микроволновая (СВЧ)	900-1300
18	Вытяжка	250
19	Вентилятор	1000-2000
20	Гриль	650-1350
21	Стационарная электрическая плита	8500-10500
22	Электрическая сауна	12000

Собственник

Управляющая компания

_____ / _____ /

_____ /Хорошева Е.Н./

АКТ
Разграничения зон эксплуатационной ответственности инженерного оборудования
между Собственником и Управляющей компанией.

(фамилия, имя, отчество)
владелец жилого помещения на основании _____

_____ Г.,
(наименование документа, дающего право собственности)

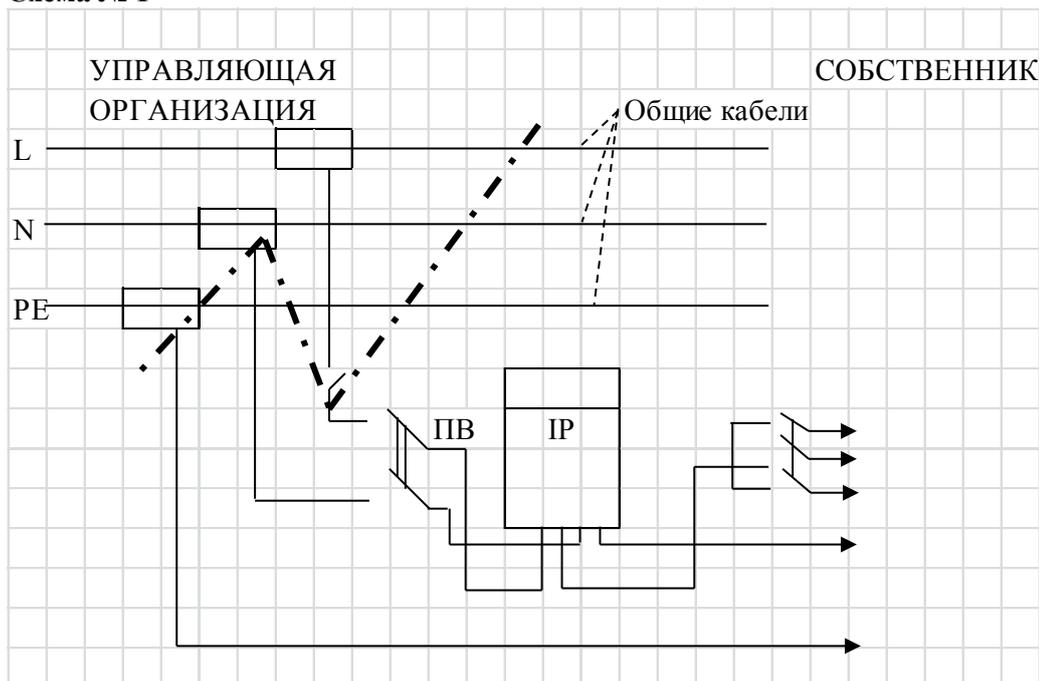
по адресу: _____,
общей площадью _____ м², именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и
ООО «Жилсервис», в лице Генерального директора Хорошевой Елены Николаевны,
действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с
другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Акт о разграничении
зон ответственности, технического обслуживания многоквартирного жилого дома между
Собственником и Управляющей компанией, о ниже следующем:

1. В качестве исходных точек, определяющих границы зон ответственности
технического обслуживания жилого дома между Собственником и Управляющей компанией,
приняты точки разграничения между общей долевой собственностью общего имущества
многоквартирного жилого дома и собственностью владельцев жилых (нежилых) помещений,
которые представляют собой точки отвода инженерных сетей к жилому (нежилому) помещению
от общих домовых систем.

2. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы
эксплуатационной ответственности Сторон:

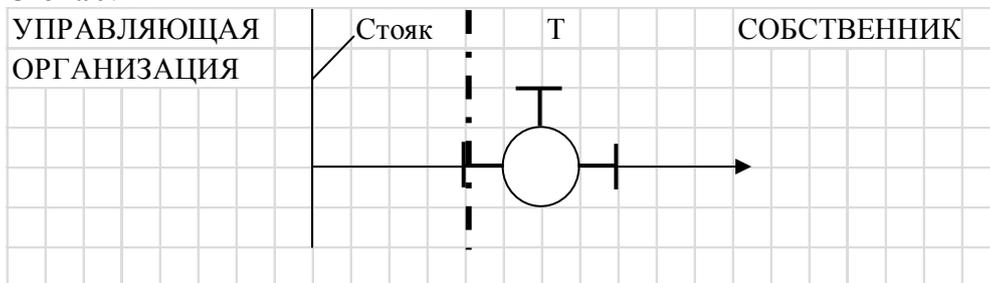
2.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к Помещению
Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя.
Стойковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая компания. Отходящие
от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точке обслуживает
Собственник. (схема № 1)

Схема № 1



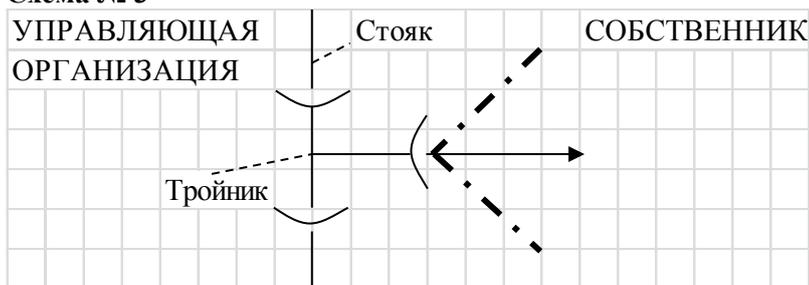
2.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование Собственник.(схема № 2)

Схема № 2



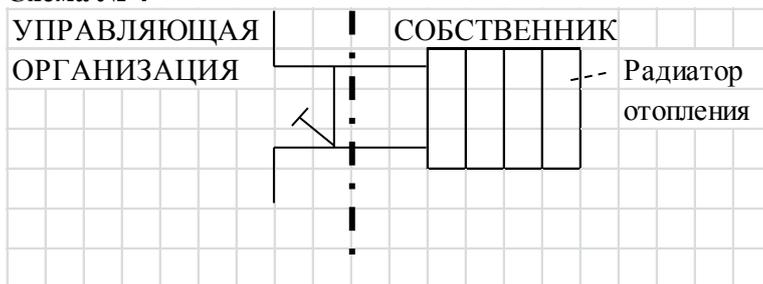
2.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование Собственник. (схема № 3)

Схема № 3



2.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления, Собственник. (Схема № 4)

Схема № 4



Граница раздела обслуживания между Управляющей организацией и Собственником: — · — ·

«Собственник»

«Управляющая компания»

_____ / Хорошева Е.Н./

Приложение № 5
к договору №____/27-К
от «__» _____ 2015г.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Всеволожск, ул. Комсомола д. 27

1. Холодное водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.

Собственник

Управляющая организация

_____ / _____ /

_____ /Хорошева Е.Н./