



КОПИЯ

ДОГОВОР № 14
управления многоквартирным домом

г. Луга, Ленинградская область

" 01 " августа 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Лужское тепло» (далее-**Управляющая организация**), в лице генерального директора Катриченко Александра Георгиевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник(и) многоквартирного дома указанные в (Приложении № 5) расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, пос. Красный Маяк, 15 общей площадью 4 268,60 м² (далее по тексту договора - **Многоквартирный дом**), именуемые в дальнейшем «**Собственник(и)**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. Цель договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом по средству управляющей организации.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от 16 июня 2017 г.

2.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2.3. Термины и определения:

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 (пропорциональна размеру общей площади помещения).

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире 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, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, веранд и террас.

Пользователи - члены семьи собственников жилых помещений, наймодатели и (или) наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, либо возникшее на ином законном основании.

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, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, 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 несущие 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.

Управляющая организация _____

Заказчик _____

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление Собственнику и иным пользователям в жилые и нежилые помещения (далее - Помещения) коммунальных услуг согласно настоящему Договору; осуществлять направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать (юридическое лицо обеспечивать перечисление) Управляющей организации за выполненные работы и оказанные услуги.

3.2. Характеристика и состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

3.3. Перечень услуг и работ по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома установлен в Приложении 3 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств.

б) В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора, а действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимых навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, в т.ч. обслуживание внутридомовых систем, газоснабжения, а так же предоставлять иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, в т.ч. осуществлять обработку персональных данных, первичный прием, подготовку и передачу документов для регистрационного учета по месту жительства, выдачу и замену паспортов, ведение и хранение баз персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.3. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственниками Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление.

4.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 (далее Правила), Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «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», «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, регулиющими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

4.1.5. В установленные сроки информировать Собственника и Пользователей помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

4.1.6. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

4.1.7. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, при предоставлении коммунальных услуг.

Управляющая организация _____



Заказчик _____

4.1.8. Управляющая организация обязана ежегодно в течение I квартала текущего года представлять собственникам помещений Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.4. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.5. Взыскивать с Собственника и иных Пользователей в установленном законом порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

4.2.6. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.2.7. Действовать от лица Собственника без доверенности, при совершении сделок с третьими лицами в целях исполнения Договора.

4.2.8. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего Договора.

4.2.9. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. обслуживание внутридомовых систем газоснабжения, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

4.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями (нанимателями) помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. внесенными решением ВС РФ от 16.01.2008 № ГКП107 – 1022).

4.3.3. Выносить предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Своевременно представлять Управляющей компании сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственником (для нежилых помещений - «работающих»), и наличии у лиц, зарегистрированных (проживающих) по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих, (для собственников кроме органов местного самоуправления);

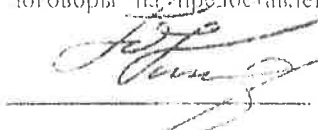
4.3.5. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ «О персональных данных». Уведомить Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на одно или несколько Помещений, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, в случае жилого помещения в наем (поднаем).

4.3.6. Предоставить право Управляющей организации в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры из предоставления

Управляющая организация



Заказчик



коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления, в том числе права на обработку персональных данных Собственника в целях исполнения настоящего Договора.

4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления Управляющей организации.

4.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, обслуживающих многоквартирный дом, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого осмотра и ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо используемых помещении принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.12. Собственник обязан информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а так же на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности, причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей организации вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

4.3.13. Для обеспечения при необходимости оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, Собственник обязан сообщить Управляющей организации свои либо Представителя контактные телефоны.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по настоящему Договору.

4.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать в Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.4.3. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п.4.1.8 настоящего Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации, а также для избрания Представителя Собственника (старшего по дому, подъезду).

5. Размер платы и порядок расчета

5.1. Собственник и иные пользователи ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в Помещение Многоквартирного дома, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц и их Представителей) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

5.2. Размер ежемесячной платы Собственника и иных пользователей за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. обслуживанию внутридомовых систем газоснабжения определяется на общем собрании собственников многоквартирного дома, а случае если собственники помещений многоквартирного дома не приняли решения об установлении размера платы, такой размер устанавливается нормативными правовыми актами, Советом депутатов Ям-Тесовского сельского поселения (в соответствии со ст. 158 ч.1 ЖК РФ)

5.3. Размер ежемесячной платы Собственника и иных пользователей нежилого Помещения работы и услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в

Управляющая организация _____

Заказчик _____

в многоквартирном доме, определяется пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ), принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Цена по настоящему договору определяется пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ), размер ежемесячной платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме рассчитывается согласно тарифам, установленным органами государственной власти и органами местного самоуправления.

5.5. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Приложением № 2 настоящего Договора работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачиваются дополнительно. Размер ежемесячной платы для Собственника рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ).

5.6. Оплата, за проведение работ и услуг, предусмотренных п.5.5. настоящего Договора, производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета, либо иным способом, установленным решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.7. Сумма платежа Собственника и иных пользователей по Договору за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, за исключением соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в т.ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ).

5.8. Изменение размера Платы Собственника по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.9. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

5.10. 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.

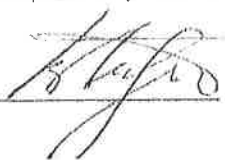
5.11. При временном отсутствии граждан - Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному водоснабжению, а также водоснабжению рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5.12. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

5.13. Управляющая организация вправе по окончании первого года действия настоящего договора с момента утверждения условий Договора на общем собрании собственников помещений увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на базовый индекс потребительских цен (индексе инфляции) по субъекту Российской Федерации по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации о социальном, экономическом, демографическом и экологическом положении страны (далее - базовый индекс потребительских цен), увеличенный на _____ процентных пунктов.

5.14. Управляющая организация вправе в случае непринятия тарифа на собрания собственников помещений многоквартирного дома руководствоваться предельным максимальным индексом изменения размера платы за жилое помещение по Лужскому городскому поселению установленного уполномоченным органом.

Управляющая организация _____



Заказчик _____

6. Ответственность Сторон

6.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за:

• вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника;

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине.

6.5. В случае если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, что подтверждается предписанием, выданным органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, а Собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов в соответствии с п. 20 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

6.6. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или имущества других собственников при несоблюдении им своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

6.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате допущенных нарушений, в т.ч. аварийных и иных ситуаций.

6.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение условий настоящего Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.10. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.11. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнять свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению этих обязательств.

6.12. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора.

6.13. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые закреплены в настоящем Договоре.

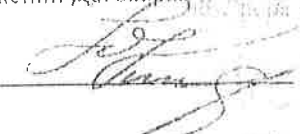
7.3. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего Договора.

7.4. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, и в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

Управляющая организация _____



Заказчик _____



7.5. Если до истечения срока действия настоящего Договора, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом, Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года со дня заключения Договора.

7.6. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора, предусмотренных п. 4.1 настоящего Договора.

7.7. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (в т.ч. принятие общим собранием решения об установлении размера платы, не позволяющим надлежащим образом исполнять Управляющей организации свои обязательства по настоящему договору).

7.8. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

7.9. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

7.10. Управляющая организация в течение 7 рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников многоквартирного дома. Независимо от причин расторжения договора Стороны обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на пять лет и вступает в силу со дня подписания Сторонами. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора не одна из Сторон не заявит о его расторжении. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

8.2. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения информации в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников.

9. Прочие условия

9.1. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.2. Собственник подтверждает, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой заключен договор управления домом, а также право Управляющей организации на обработку его персональных данных.

9.3. Собственник подтверждает, что подписанием настоящего Договора предоставляет Управляющей организации право в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления.

9.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

9.5. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение срока, установленного действующим законодательством от даты, когда ему стало известно или он должен узнать о нарушении своих прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.6. Собственник и другие пользователи ознакомлены с Правилами пользования помещениями, Правилами пользования общим имуществом дома, Правилами противопожарной безопасности, Правилами регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания, обязаны их соблюдать, и несут ответственность за их нарушение.

9.7. Компенсация расходов Управляющей организации в связи с предоставлением отдельных категорий граждан проживающим (зарегистрированным), в домах находящихся в управлении Управляющей

Управляющая организация _____



Заказчик _____

Характеристика и состав общего имущества Многоквартирного дома:

1. Характеристика Объекта

- адрес: Ленинградская область, Лужский район, пос. Красный Маяк, д. 15
- год постройки: 1981 год
- количество этажей: 5
- общая площадь МКД (приведенная): 4 268,60 кв.м.
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД 867,30 кв.м.
- тип и материал конструкций:
фундамент (тип и материал): сборный
Наружные несущие стены из панели.
Внутренние несущие стены из панели.
Перекрытие железобетонное.
Крыша (материал кровли): плоская, мягкая.

2. к общему имуществу Объекта Заказчика, обслуживаемому Исполнителем, относятся:

а) помещения на Объекте, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в них (далее - помещения общего пользования);

б) крыша и фасад Объекта, ограждающие, несущие конструкции Объекта;

в) общие инженерные системы холодного водоснабжения, канализации, обслуживаемые Объект, в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящие из водопроводных магистралей, ответвлений от них до первого соединения, коллективных приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на сетях этих инженерных систем;

г) общая система электроснабжения и освещения, обслуживающая Объект, в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, электрических щитков и шкафов, коллективных приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на сетях систем электроснабжения;

д) общая система газоснабжения, обслуживающая Объект, в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящие из газовых магистралей, ответвлений от них до первого резьбового соединения, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

Управляющая организация



Заказчик



АКТ

разграничения границ эксплуатационной ответственности между Заказчиком и Исполнителем.

Границей ответственности по электроснабжению

Границей являются точки крепления отходящих к помещению (квартире) соответственно помещений фазного (L) нулевого (N), и заземляющего (PE) проводов к вводному автоматическому выключателю.

Вводной и распределительные автоматические выключатели в этажных щитках, отходящие от щитка электросети, все электрооборудование и электрическая разводка внутри жилого помещения обслуживаются собственником помещения.

Стойковую разводку, этажный электрощит и питающий кабель обслуживает управляющая компания.

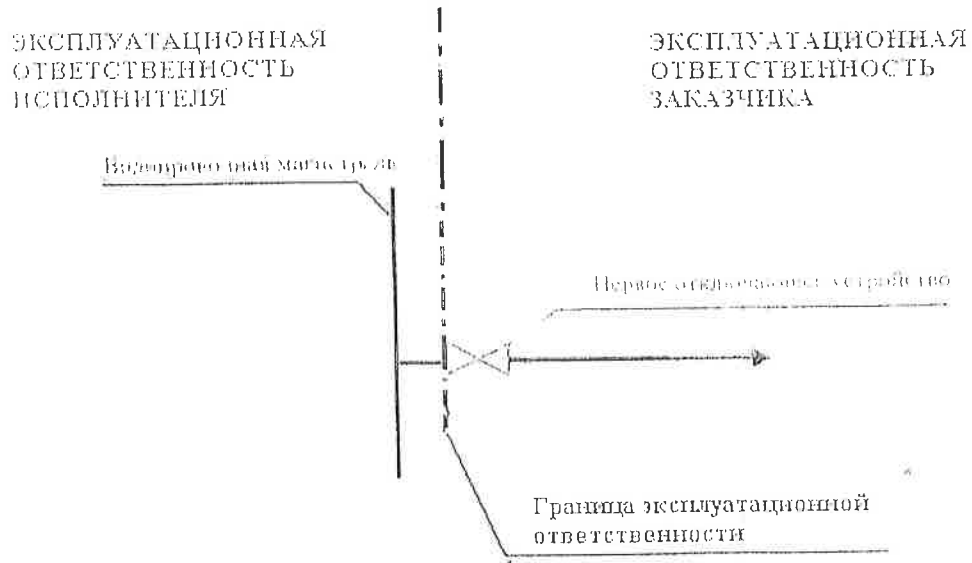
Управляющая организация _____



Заказчик _____

Граница эксплуатационной ответственности по холодному водоснабжению

Границей эксплуатационной ответственности является первое резьбовое соединение первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от водопроводной магистрали в жилое помещение (квартиру).



Управляющая организация

Заказчик

Перечень услуг и работ по обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома

I. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерных систем в строительных конструкциях общего имущества Объекта

I.1. В рамках технического обслуживания проводятся общие осмотры оборудования в целом и его отдельных элементов. Технические осмотры включают в себя: Осмотр конструктивных элементов Объекта (кровля, фасада, ограждающие конструкции), состояния благоустройства производится два раза в год: весной (до 15 апреля) и осенью (до 15 октября) с оформлением актов сезонных осмотров и плана работ по содержанию и ремонту. По результатам осмотров в месячный срок: - проверяется готовность Объекта к эксплуатации; - составляется перечень мероприятий и устанавливаются объемы работ, необходимые для подготовки Объекта и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий период; а также определяются неисправности и повреждения, устранение которых требует ремонта.

Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Количество осмотров
Фасад	2 раза в год
Кровля	2 раза в год
Ограждающие конструкции	2 раза в год
Вентиляционная система	2 раза в год
Система ХВС, бытовая канализация, отопление, Система водоотвода с крыши зданий	2 раза в год
Общие электрические сети, главный распределительный щит и приборы учета электрической энергии	2 раза в год
Осветительные сети, светильники, система молние защиты	2 раза в год
Технические помещения Объекта: ГРЩ.	2 раза в год

I.2. Работы, выполняемые по результатам технических осмотров: 1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, отопления, канализации (уплотнение сгонов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, замена запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, мелкий ремонт теплоизоляции, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотводческих кранов и автоматических воздухоотводчиков). 2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в общедомовых помещениях МКД, обтяжка контактов и сборок в силовых щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

I.3. Работы, выполняемые при подготовке Объекта к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Проверка работоспособности водосборных устройств на кровле и фасадах зданий.
2. Проверка работоспособности бытовой канализации.
3. Промывка, гидравлические испытания, консервация системы отопления.
4. Защита металлических конструкций и трубопроводов от коррозий.
5. Устранение мелких неисправностей электропроводки общего назначения. Порядок работ определяется по акту общего осмотра на основании составленного плана. Работы выполняются в период с 20 апреля по 01 сентября текущего года.

I.4. Работы, выполняемые при подготовке Объекта к эксплуатации в осенне-зимний период: 1. Проверка креплений трубопроводов инженерных сетей. 2. Проверка состояния сетей в инженерных колодцах. 3. Проверка систем вентиляции МКД. 4. Ревизия внутренней канализации общего назначения МКД.

Порядок работ определяется по акту общего осмотра на основании составленного плана. Работы выполняются в период с 15 сентября текущего года по 01 апреля следующего года.

Управляющая организация

Заказчик

1. Осмотр и профилактическая ревизия (ежеквартально) электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, установленного: - в ГРЩ, - осветительные приборы в местах общего пользования.

1.6. В рамках технического обслуживания общих строительных конструкций проводится осмотр следующих имущества: стены (стены, отделка фасадов), технические помещения, крыши, водоотводящие устройства, окна, двери подъездов МКД, ограждающие конструкции.

1.7. Работы по обслуживанию коллективных приборов учета электрической энергии, отопления. Контроль технического состояния работоспособности оборудования. 2. Работы по замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета. 3. Проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации. 4. Текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа.

2. Аварийное обслуживание

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация и устранение аварий на инженерных сетях общего назначения. Ликвидация аварийной ситуации: - ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Исполнителем, осуществляется Исполнителем в рамках аварийного обслуживания, - в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Исполнителя, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Заказчика осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время.

2. Санитарное содержание придомовой территории и мест общего пользования

Уборка подъездов жилых домов и вспомогательных помещений

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		Оборудование отсутствует			
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, коридоров нижних трех этажей	Ежедневно			
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, коридоров выше третьего этажа	3 раза в неделю			
3.	Мытье лестничных площадок и маршей, коридоров	1 раз в месяц			
4.	Обметание пыли с потолка, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для эл. счетчиков и слаботоочных устройств почтовых ящиков	1 раз в год			
5.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год			
6.	Мытье окон	1 раз в год			
7.	Очистка металлической решетки приемка	1 раз в неделю			
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно			

Уборка и очистка придомовой территории

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1.1.	Подметание свежеснежавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2	1 раз в сутки

Управляющая организация _____

Заказчик _____

	см	
1.3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3-е суток Во время гололеда
1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2-е суток
1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.7.	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки
2. Тёплый период		
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2-е суток
2.2.	Частичная уборка территорий в дни без осадков и в дни с осадками более 2 см.	1 раз в 2-е суток
2.3.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.4.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток
2.5.	Выкашивание газонов	Не реже 1 раза в летний период

4. Вывоз бытового мусора

1. Организация и обеспечение вывоза твердых бытовых отходов - по графику.

5. Текущий ремонт

Текущий ремонт общего имущества (плановый или непредвиденный) - ремонт, выполняемый в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций).

К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей общего имущества, возникающих в процессе эксплуатации. Текущий ремонт инженерных систем, конструктивных элементов, иного общего имущества выполняется по необходимости на основании результатов осмотров.

6. Управление

1. Организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества Объекта и прилегающей территории, предоставления коммунальных услуг и оплаты за содержание общего имущества МКД, услуг: - организация осуществления содержания, сохранения и обслуживания общего имущества МКД:

- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем обеспечения надлежащего содержания общего имущества;

- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг; при необходимости - договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;

- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;

- ведение претензионной работы с поставщиками;

- осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев жилых помещений задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, иных обязательств для владельцев жилых помещений, платежей;

- в случае необходимости подготовка документации для проведения общего собрания собственников помещений;

2. Управление персоналом, осуществляющим обслуживание Объекта.

Управляющая организация



Заказчик

