

ДОГОВОР
Управления МКД
и оказания услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества

п. Важины

01 мая 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЖХ» в лице **директора Левиной Ирины Юрьевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с одной стороны и **Администрация Муниципального образования «Важинское городское поселение Подпорожского муниципального района Ленинградской области»**, ИНН 4711006991, местонахождение: 187742, Ленинградская область, Подпорожский район, пос. Важины, ул. Осташева, д. 6, в лице **главы администрации Афонина Андрея Алексеевича**, действующего на основании Устава муниципального образования «Важинское городское поселение Подпорожского муниципального района Ленинградской области», зарегистрированного Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, свидетельство о государственной регистрации Устава муниципального образования от 23.01.2009г № RU475131012009001, бланк 006251 (с изменениями), Положения об администрации муниципального образования «Важинское городское поселение Подпорожского муниципального района Ленинградской области», утвержденного решением Совета депутатов от 22.12.2005г. № 18, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 47 № 000399977 за основным государственным номером 1054700399181 от 28.12.2005г, выданное Межрайонной Инспекцией ФНС России № 4 по Ленинградской области, именуемая в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен в соответствии со ст.162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, договор является договором смешанного вида по инициативе собственников, в многоквартирном доме (согласно Приложения № 4) в п. Важины, далее именуемого «МКД».

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

1.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Собственник поручает Управляющей компании заключать договоры социального найма от имени собственника, на основании постановления собственника о заключении договора социального найма, договоры на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг с нанимателями, обеспечить учет и сохранность договоров.

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

1.5. Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах фактического землепользования (действительно до формирования земельных участков и оформления прав собственности).

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

1.7. Состав общего имущества, подлежащий обслуживанию, определяется в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года. (Приложение № 1)

2. Предмет договора

2.1.1. Управляющая организация в соответствии с условиями Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, в т.ч.

обеспечивать управление Домом в пределах денежных средств, собираемых с собственников, арендаторов и нанимателей Дома и предоставлять коммунальные услуги собственникам, арендаторам и нанимателям помещений Дома, и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Конкретный набор предоставляемых коммунальных услуг определяется с учетом мнений собственников и договорами, заключёнными Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями. Допускается заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг между Собственниками, арендаторами и нанимателями с ресурсоснабжающими организациями. При заключении прямых договоров обязанность по оплате за коммунальные услуги возникают у собственников, арендаторов и нанимателей непосредственно перед ресурсоснабжающими предприятиями.

2.1.2 Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Права и обязанности «Управляющей организации»

3.1. Управляющая организация вправе:

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

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

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

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

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

3.1.6. При отсутствии Собственника в жилом помещении и не оплаты счетов за период более 6 месяцев, составить акт отсутствия с привлечением других Собственников и временно приостановить все начисления до выяснения причин отсутствия, и впоследствии при объявлении Собственника произвести перерасчет за весь период отсутствия с учетом пени.

3.1.7. Дополнительные услуги, которые не включены в перечень оказываемых услуг, оплачиваются собственниками отдельно (обслуживание домофонов, общедомовых антенн, проведение экспертизы по видам работ для проведения кап. ремонта и др.).

3.1.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений.

3.1.9. По решению общего собрания Собственников Управляющая организация может инвестировать средства в ремонт общего имущества МКД с их последующим возмещением собственниками, в сроки согласованные с Управляющей организацией.

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

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

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

3.1.13. Оказывать содействие в приостановлении или ограничении подачи собственникам и нанимателям, электроэнергии, водоотведения, в порядке, согласно действующим законодательством РФ, в целях понуждения к погашению задолженности.

3.1.14. Управляющая организация вправе оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, либо обязанность собственников принять решение об оказании таких услуг вытекает из законных предписаний государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирного дома, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Оказание таких услуг осуществляется за счет средств, отчисляемых на текущий ремонт, а также от экономии денежных средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома в течение 1 месяца.

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

3.1.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

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

3.1.18. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.1.19. Управляющая организация вправе оказывать услуги собственникам по оформлению пакета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета, а собственники оплачивать оказанные услуги согласно утвержденных тарифов на услуги по регистрационному и паспортному учету для собственников.

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего договора.

- Уведомлять собственников о состоянии общего имущества
- По результатам технического обследования дома, Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложение в виде перечня необходимых работ по содержанию и ремонту.

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

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

3.2.4. Ежегодно по окончании календарного года в течение первого полугодия следующего года Управляющая организация предоставляет собственникам помещений отчет об исполнении договорных обязательств за отчетный год. Отчет предоставляется на официальном сайте Управляющей организации, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года.

3.2.5. Своевременно информировать через объявления в подъездах МКД:

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

3.2.6. На основании решения общего собрания Собственников помещений или выбранного на таком собрании уполномоченного собственниками лица или при наличии решения совета дома сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения и устанавливать новые рекламные конструкции. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание жилого дома, и другие цели в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений жилого дома.

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

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

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

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

3.2.11. Предоставить уполномоченному собственниками лицу, либо председателю совета дома, в первом полугодии года, следующего за отчетным, отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации за отчетный период, а также сумма задолженности по начисленным платежам; перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники (наниматели) имеют право:

4.1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств устранения выявленных Управляющей организацией и Собственниками недостатков в предоставлении услуг по содержанию общего имущества МКД, неисправностей, аварий, при условии полной и своевременной оплаты по договору.

4.1.3. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.4. Через членов Совета многоквартирного дома (далее - «Совет»), а также уполномоченных лиц осуществлять контроль за исполнением настоящего договора. Для этого получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В согласованные с ответственными лицами Управляющей организации сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств собственников и нанимателей).

4.2. Собственники (наниматели) обязаны:

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и ремонт общего имущества МКД на расчетный счет Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.2. Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на обслуживание и

снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.2.3. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника при его временном отсутствии на случай проведения аварийных работ, а при непредставлении такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.4. При временном отсутствии (болезнь, отпуск, командировка) собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

4.2.5. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них по тел. 41-363; 41-434.

4.2.6. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила и иные нормативно-правовые акты в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.7. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

4.2.8. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии.

4.2.9. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения.

4.2.10. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.11. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.12. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Ресурсоснабжающей организацией возможность их установки в помещении.

4.2.13. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

4.2.14. По требованию Управляющей организации представить копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.

4.2.15. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего договора.

4.2.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченных лиц, которым Управляющая организация будет предоставлять акты выполненных работ по текущему ремонту и краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

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

4.2.18. Нести расходы на содержание жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома, в случае отсутствия проживающих в жилом помещении.

4.2.19. Представлять Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального или специализированного найма, в срок не позднее 10 дней с момента заключения настоящего договора.

4.2.20. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудования балконов и лоджий, переустановку, либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не

подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования с Ресурсоснабжающей организацией.

4.2.21. Обеспечить доступ в помещение собственника (нанимателя) Управляющей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.,22. Допускать Управляющую компанию в занимаемое жилое помещение или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета;

4.2.23. При наличии в помещении дома, принадлежащих Собственнику, индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов ,своевременно осуществлять поверку этих приборов и предъявлять к расчету оплаты коммунальных услуг данные только поверенных приборов учета.

Своевременно передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

4.2.24. Полностью возмещать причиненный другим лицам или общему имуществу ущерб и расходы, связанные с его устранением в случае установления вины Собственника (нанимателя).

4.2.25. Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

4.2.26. При отчуждении помещения третьим лицам известить Управляющую организацию в течение десяти дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг.

4.2.27. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, производство которых может повлечь за собой повреждение общего имущества многоквартирного дома, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования.

4.2.28. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Члены Совета представляют интересы собственников по настоящему договору. В случае если собственниками помещений не выбран Совет или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.

4.2.29. Собственники (арендаторы) нежилых помещений обязаны заключить договор с Управляющей организацией на содержание и ремонт общедомового имущества.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе за управление многоквартирным домом на период выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений, и действует в течение не менее 1 года.

5.2. На дату заключения договора плата за содержание и текущий ремонт общедомового имущества по МКД составляет содержание жилья _____. текущий ремонт _____. рекультивация ТБО _____ (руб/м²) общей площади, в месяц.

5.3. В случае если перечень работ и услуг на следующий период, с учетом предложений Управляющей организации, остается неизменным, то размер платы за такую услугу может быть проиндексирован в пределах изменения уровня прогнозируемой инфляции текущего года. Утверждение такого перечня работ и его стоимости не требует повторного проведения общего собрания собственников.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании приняли решение не изменять цену Договора, настоящий Договор, может быть, расторгнут по инициативе управляющей организации.

5.4. Порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества, и ее размеры:

5.4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади жилых и нежилых помещений.

5.4.2. Расчетный период для начисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ежемесячно:

- до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом;

- до 15-го числа следующего за расчетным месяцем, для юридических лиц по чету-фактуре, предъявленной Управляющей организацией.

Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.4.3. Льготы и субсидии Собственникам (нанимателям) на оплату услуг по настоящему договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.4.4. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

5.4.5. Размер начисленной оплаты по договору может быть изменен также по взаимному согласию Управляющей организации и Собственников по настоящему договору. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения размера платы, направляет Собственникам, путем передачи членам Совета (или иным выбранным) собственниками лицам, обоснованный расчет по изменению размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД (или калькуляцию стоимости услуг по договору), а также периодичность оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД на следующий год;

- члены Совета (или иные выбранные) собственниками лица в течение одного месяца с момента получения расчета (калькуляции стоимости услуг), а также периодичности оказания услуг по содержанию и ремонт общего имущества МКД решают вопрос о согласовании изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД по договору, или отказе от изменения размера платы путем проведения общего собрания.

5.5. Порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества:

5.5.1. Внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Заказчиками по платежному документу - счету-квитанции, выставляемому Управляющей организацией.

5.5.2. Форма и содержание платежного документа определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.5.3. Управляющая организация размещает информацию об изменении стоимости услуг по договору на информационных досках, подъездах многоквартирного дома, или в квитанциях на оплату услуг и средствах массовой информации.

5.5.4. Порядок внесения платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД определяется Управляющей организацией и указывается в счете-квитанции на оплату.

5.5.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг.

6. Ответственность Управляющей организации и Собственников

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента начала исполнения обязательств по договору.

6.3. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.

6.5. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого помещения, или не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки), управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы (органы местного самоуправления) для представления Собственнику (нанимателю) предписания об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения. В случае невыполнения Собственником (нанимателем) предписания соответствующих органов, органы местного самоуправления, вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Заказчиков. Заказчики не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчиков и не из условий настоящего договора.

6.7. В случае истечения минимальной продолжительности эффективной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, о чем Собственники были информированы Управляющей организацией, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

- умышленных, либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) Собственником (нанимателем) или третьим лицом, а также лицами, проживающими в помещениях Собственников (нанимателей);
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и неприятия своевременного решения Собственниками о проведении текущего ремонта);
- использованием Собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.
- Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.9. Собственники несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации в случае проживания в жилых помещениях лиц, незарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

6.10. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, путем выставления отдельной квитанции.

7. Срок действия договора, его дополнение и изменение

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания его Собственниками МКД.

7.2. Срок действия – 5 лет.

Если за 30 дней до окончания действия договора ни одна сторона не заявит о расторжении, такой Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организацией и Собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8. Условия и порядок расторжения договора

8.1. Изменение и расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

8.3. Решение общего собрания собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения договора с Управляющей организацией.

8.4. Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

- по письменному соглашению Управляющей организации и Собственников;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;
- на основании решения суда после возмещения Управляющей организацией и Собственниками имеющихся между ними задолженностей;
- управляющая организация вправе расторгнуть договор в связи с существенным изменением обстоятельств;
- при невозможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома;
- в связи с тем, что настоящий договор является договором смешанного вида, то он может быть расторгнут досрочно с согласия сторон. При отсутствии согласия сторон расторжение договора осуществляется в судебном порядке и только при неоднократном неисполнении Управляющей организацией принятых на себя обязательств.

8.5. При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Управляющая организация и Собственники расторгают договор только при условии указанные в п.8.2. ст. 162 ЖК РФ и оплаты Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора. Управляющая организация и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора.

8.6. Затраты, связанные с расторжением договора, в полном объеме возлагаются на Собственников.

8.7. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному ими лицу.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае если споры и разногласия сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Особые условия

10.1. В целях исполнения настоящего договора Управляющая организация вправе заключать договоры с третьими лицами (организации по вывозу ТБО, и др.) от имени и за счет Собственников помещений многоквартирного дома.

10.2. От имени Собственников помещений многоквартирного дома представлять интересы Собственников в государственных и иных учреждениях по вопросам связанным с исполнением условий настоящего договора.

11. Прочие условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

11.2. Любое требование, уведомление или иное сообщение (обращение), направляемое Управляющей организации и Собственникам друг другу по настоящему договору, считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату лично, посылным, заказным

письмом, телефонограммой, телефаксом с отметкой о получении, размещено на сайте Управляющей организации, информационных досках или средствах массовой информации.

11.3. Управляющая организация и Собственники по настоящему договору, получившие обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязаны рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

11.4. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Председателя Совета, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация обязана выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику.

12. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «В Ж Х»

Адрес: 187742, Ленинградская область, п. Важины, ул. Школьная, д. 6, ИНН 4711001288
КПП 471101001 р/счет №40702810955430000073 в Северо-Западном банке ОАО
«Сбербанка России» г. Санкт-Петербург к/счет №30101810500000000653 БИК 044030653

Директор ООО «В Ж Х»



Ильинский И.И.

Собственник

АМО «Важинское городское поселение»



Александр А.А.

Состав
общего имущества в Многоквартирном доме

Наименование элемента общего имущества

I. Помещения общего пользования

Межквартирные лестничные площадки

Лестницы

Коридоры

Технические этажи

Технические подвалы

II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома

Фундаменты

Стены и перегородки внутри подъездов

Стены и перегородки внутри помещений общего пользования

Наружные стены и перегородки

Перекрытия

Крыши

Двери, расположенные в помещениях общего пользования

Окна, расположенные в помещениях общего пользования

III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование

Вентиляция

Дымовые трубы/вентиляционные трубы

Водосточные желоба/водосточные трубы

Электрические водно-распределительные устройства

Светильники

Сети электроснабжения от ввода в дом

Сети теплоснабжения от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом

Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения

Радиаторы в местах общего пользования

Насосы

Трубопроводы холодной воды

Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения

Коллективные приборы

Трубопроводы канализации

Указатели наименования улицы, переулка, и пр. на фасаде многоквартирного дома

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории		
Холодный период		
№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность работ
1.	-подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
2.	-чистка придомовой территории спец. техникой в дни сильных снегопадов	2 раз в сутки
3.	Посыпка территории противогололедными материалами (песком)	1 раз в сутки
4.	Сбор и вывоз ТБО	1 раз в сутки
5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
6.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
7.	Отогрев водостоков	По мере необходимости
Теплый период		
№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность работ
1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см	1 раз в сутки
2.	Очистка урн от мусора	1 раз в 2-ое суток
3.	Уборка газонов	1 раз в 2-ое суток
4.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
5.	Стрижка кустарника	1 раз в год
6.	Сбор и вывоз ТБО	5 раз в неделю
Периодичность основных работ по уборке лестничных клеток		
№№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность работ
1.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей, нижних 3-х этажей	5раз в неделю
2.	Влажное подметание лестничных площадок, маршей выше 3-го этажа	2 раз в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей,	1 раз в месяц
5.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, перил, подоконников	1 раза в месяц
6.	Мытье окон	1 раз в год
7.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка	1 раз в неделю

	металлической решетки и приямка	
8.	Сбор и вывоз ТБО с контейнерной площадки ,уборка площадки, территории	5 раз в неделю

Перечень работ, выполняемых по результатам технических осмотров

№№ п/п	Наименование работ	Сроки исполнения
Осмотр конструктивных элементов дома		
1.	Периодический осмотр жилого дома	2 раза в год
2.	Периодически проверки вентиляции	По мере необходимости
3.	Санитарная уборка подвалов	По мере необходимости
4.	Обеспечение мероприятий по нормальной работе водоотводящих устройств: укрепление рядовых звеньев водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока	По мере необходимости
5.	Закрытие, раскрытие продухов, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, люков и входов на чердак	2 раза в год
6.	Остекление оконных и дверных заполнений в местах общедомовой собственности; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях	В зимнее время – в течение суток
7.	Мелкий ремонт входных дверей в подъезд	По мере необходимости
8.	При обнаружении трещин, вызвавших повреждение кирпичных стен, панелей (блоков), отклонение стен от вертикали, их выпучивание и просадку на отдельных участках	Систематического наблюдения с помощью маяков или других способов с ведением записей в журнале
10.	Снятие, укрепление выпавших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, уличных указателей, и др. элементов	По мере необходимости
11.	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	По мере необходимости
12.	Мелкий ремонт кровель, промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком, очистка их от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	По мере необходимости
13.	Очистка кровель от снега и наледи	По мере необходимости
14.	Периодические осмотры ХВС, ЦО, КС	По мере необходимости
15.	Ревизия запорной арматуры, кранов, вентиляей	2 раза в год

16.	Консервация, расконсервация, промывка, испытание системы центрального отопления, слив воды и наполнение сетевой водой систем ЦО	1 раз при подготовке дома к зиме
17.	Регулировка системы центрального отопления. Прочистка трубопроводов	при пуске тепла; далее по мере необходимости
18.	Отключение приборов отопления при их неисправности	По мере необходимости
19.	Очистка грязевиков, воздухоотборников	1 раз в год
20.	Устранение воздушных пробок в приборах отопления и стояках	По мере необходимости
21.	Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре	По мере необходимости
22.	Герметизация вводов инженерных коммуникаций	По мере необходимости
24.	Проверка исправности канализационной вытяжки	По мере необходимости
25.	Устранение течи, засоров в трубопроводах, ремонт и замена отдельных участков внутренних трубопроводов ХВС, ЦО, КС	По мере обнаружения
26.	Ремонт, замена аварийно-поврежденной запорной арматуры на системах ХВС, ЦО, КС	По мере обнаружения
27.	Откачка воды из подвала, отстойников	По мере необходимости
28.	Отключение отдельных участков инженерных коммуникаций, при условии технической возможности, и запуск после проведения ремонтных работ	По мере необходимости
Электрооборудование		
1.	Периодический осмотр и ревизия электросетей	1 раз в квартал
2.	Осмотр электросетей после аварий и стихийных бедствий	По мере необходимости
3.	Замена перегоревших ламп	По мере необходимости незамедлительно
4.	Ремонт, восстановление освещения в тех. подвалах	По мере необходимости
5.	Ремонт неисправной наружной и внутренней электропроводки, групповых распределительных и предохранительных щитов и другого электрического оборудования общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости незамедлительно

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

1. Фундаменты

- 1.1. Устройство и ремонт вентиляционных продухов.
- 1.2. мелкий ремонт отмостки.

2. Стены и фасады

- 2.1. Ремонт и окраска цоколей.

3. Перекрытия

- 3.1. Временное крепление перекрытий.

4. Крыши

- 4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы.
- 4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
- 4.3. Замена водосточных труб и их элементов.
- 4.4. Частичный ремонт рулонной кровли с заменой отдельных участков.
- 4.5. Ремонт слуховых окон и выходов на крыши.
- 4.6. Мелкий ремонт кровли

5. Оконные и дверные заполнения

- 5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, относящихся к общедомовому имуществу.

6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы.

- 6.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 6.2. Частичная замена и укрепление металлических перил.

7. Полы, относящиеся к общедомовому имуществу.

7.1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования.

8. Внутренняя отделка

8.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами (лестничные клетки, подвалы, места общего пользования).

9. Центральное отопление

9.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры, относящихся к общедомовому имуществу.

10.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

10. Вентиляция

10.1. Мелкий ремонт и работоспособность внутридомовой системы вентиляции.

11. Водопровод и канализация, (внутридомовые системы)

11.1. Смена отдельных участков трубопроводов, уплотнение соединений, устранение течи..

11.2. Смена отдельных водоразборных кранов, запорной арматуры в местах общего пользования, включая первое отключающее устройство, расположенное на ответвлении от стояков.

12. Электротехнические устройства

12.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир.

12.2. Замена светильников в местах общего пользования зданий.

12.3. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов.

12.4. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений.