

ДОГОВОР №3
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником помещения

п. Рошино

" 22 " *сентября* 20 15 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комфортный дом» (ООО «Комфортный дом») (далее - Управляющая организация), в лице генерального директора Коренева Вячеслава Сергеевича, действующего на основании Устава, и

1. _____
(Ф.И.О. правообладателя/собственника помещения)
2. _____
(Ф.И.О. правообладателя/собственника помещения)
3. _____
(Ф.И.О. правообладателя/собственника помещения)
4. _____
(Ф.И.О. правообладателя/собственника помещения)

собственник (и) кв. № _____ по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пгт. Рошино, ул. Садовая, д. 15, корп. 3,

в дальнейшем именуемый (ые) «Собственник (и)», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пгт. Рошино, ул. Садовая, д. 15, корп. 3 (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещений, в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством с учетом реализованного проекта дома и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к 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.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию ОДС, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения, вывозу твердых бытовых отходов, контролировать сохранность общего имущества, бороться с неплательщиками в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами - собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи) и в соответствии с требованиями ЖК РФ, жилые Помещения следующую коммунальную услугу:

- холодное водоснабжение.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила), «Правилами 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», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регуливающими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

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

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно до 01 июня текущего года, следующего за отчетным, представлять Собственнику путем размещения на сайте <http://komfort-dom.org/> отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. 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, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Безвозмездно 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.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в Помещении Собственника, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в установленный Договором срок следующим образом:

а) передать заполненный бланк через ящик Управляющей организации, установленный в каждом подъезде Дома;

б) передать заполненный бланк через диспетчера диспетчерской службы.

2.3.3. Возмещать Управляющей организации расходы по коммунальным платежам за места общего пользования, согласно действующим тарифам.

2.3.4. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

2.3.5. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.6. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.7. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.3.8. Самостоятельно производить уборку мест общего пользования и вывоз строительного мусора после ремонта жилого помещения.

2.3.9. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не захламлять балконы и места общего пользования дома, а также не перекрывать эвакуационные пути самовольными перепланировками.

2.3.10. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ и других нормативно-правовых актов РФ.

2.3.11. Принимать личное участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия возможности принять личное участие, в целях обеспечения требований Жилищного кодекса РФ, а также необходимого кворума для принятия собственниками дома решений согласно повестки дня собрания, доверять право голоса рукописной доверенностью представителю или иному собственнику данного многоквартирного дома.

2.3.12. Не курить и не распивать спиртные напитки в подъездах Дома и иных местах общего пользования Дома. Обеспечивать в ночное время соблюдение тишины и покоя лиц, проживающих в Доме.

2.3.13. Бережно относиться к общедомовому имуществу дома, элементам благоустройства придомовой территории дома, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сбрасывать строительный, крупногабаритный мусор.

2.3.14. Не выгуливать домашних животных на прилегающих к дому газонах и детских площадках. Убирать экскременты, оставленные своими домашними животными, на любой территории, включая территорию подъездов, лестничных клеток, а также детских площадок, дорожек, тротуаров.

2.3.15. Обеспечивать доступ в дневное время, а в случае аварии и в ночное время, в Помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов Дома, приборов учета, устранения аварий и контроля за выполнением работ внутри Помещения, инициированных Собственником и работ, связанных с вмешательством в общее имущество Дома.

2.3.16. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправностей, относящихся как к Помещению, так и к общему имуществу Дома (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг), ведущих в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

2.3.17. В ходе контрольных мероприятий, проводимых не более 2 (двух) раз в год, о которых собственники Помещений в Доме извещаются с помощью объявлений на информационных стендах Дома, в сети Интернет на сайте <http://komfort-dom.org/> и в платежных документах, обеспечить доступ в дневное время в Помещение для контрольного снятия показаний приборов учета воды с целью проверки правильности подачи данных о расходе горячей и холодной воды, правильности подключения и функционирования инженерных систем помещения, влияющих на работу общедомовых инженерных систем.

2.3.18. За свой счет содержать в надлежащем состоянии, производить ремонт Помещения, балконов, лоджий, оборудования, расположенного в Помещении, а так же ремонт общего имущества Дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Собственника. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителем Управляющей организации и Собственника.

2.3.19. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей Дома, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей дома и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.3.20. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную проверку) приборов учёта коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учета определен в паспорте на него). При эксплуатации прибора учета водоснабжения свыше указанного периода без его поверки — расчет потребленного объема воды производится без учета показаний прибора учета коммунальных услуг, так как бы он производился при отсутствии прибора учета. При замене прибора учета коммунальных услуг Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителя Управляющей организации для составления акта снятия первоначальных приборов учета коммунальной услуги.

2.3.21. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации Дома, а так же работы, влияющие на состояние и функционирование общего имущества Дома без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Управляющей организации сумму уплаченного Управляющей организацией административного штрафа за несоответствие общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) нормам безопасности, санитарным нормам, иным нормам, а также при необходимости затраты Управляющей организации на восстановление (ремонт) общего имущества Дома, его инженерных сетей и коммуникаций, за свой счет производить работы по замене, восстановлению оборудования, расположенного в Помещении в случае, если замена, ликвидация такого оборудования влияет на состояние и функционирование (изменяя их) общего имущества дома.

2.3.22. Не заключать договоры аналогичные настоящему Договору, с другими лицами, за исключением решений, принятых на общем собрании Собственников, на осуществление деятельности аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора в период действия Договора.

2.3.23. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей к дому территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами Дома и т.п.).

2.3.24. Изменение внешнего вида фасада здания: остекление или изменение имеющегося остекления, установка на фасадах Дома рекламных объявлений, щитов и /или конструкций, систем кондиционирования, вентиляции, ТВ-трансляции, систем связи, охранных систем, внешних жалюзи и других систем и приспособлений, связанных с изменением внешнего облика фасада Дома, осуществлять только при соблюдении правил и норм действующего законодательства и только по согласованию с Управляющей организацией и Комитетом управления муниципальным имуществом администрации МО «Выборгского района» Ленинградской области (КУМИГ). При отсутствии указанных согласований нести ответственность за самовольное изменение внешнего вида фасада, в том числе несанкционированную установку дополнительных инженерных систем и специальных устройств на фасаде Дома в соответствии с действующим законодательством.

2.3.25. Предоставлять документ, подтверждающие Законность выполненных перепланировок, реконструкций помещений и установки дополнительных дверей в местах общего пользования и в других помещениях дома.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год, но не позднее даты проведения общего собрания собственников помещений дома.

2.4.3. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для принятия решения по вопросам капитального ремонта дома, оформлением земельного участка на котором расположен дом, рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п.2.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещениях, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения определяется соответствующим решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, на основании нормативных правовых актов Ленинградской области для собственников помещений в многоквартирных домах, а также на основании понесенных расходов по обслуживанию инженерных систем, определенных проектным решением для данного многоквартирного дома.

3.2. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от оплаты по настоящему Договору. Собственник в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Управляющей организации за платежным документом в бухгалтерию Управляющей организации.

3.3. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. На момент заключения Договора ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт жилого помещения по Договору определяется согласно Приложению 3 к Договору.

3.5. Сумма платежа Собственника по Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании 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 участия Собственника в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.6. 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.

3.7. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному водоснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.8. Данные о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных услуг предоставляются Управляющей организации не позднее **20 (двадцатого)** числа текущего (расчетного) месяца в соответствии с п. 2.3.2 настоящего Договора по форме, указанной в Приложении 4 к Договору.

3.9. В случае непредставления Собственником в установленный Договором срок данных о показаниях приборов учета коммунальных услуг в Помещении, а так же в случае отсутствия прибора учета или нахождения его в состоянии, не пригодном для эксплуатации или повреждении пломбирования, Управляющая организация производит расчет размера оплаты коммунальных услуг Собственнику в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.10. Управляющая организация в конце текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Собственником по настоящему Договору и направляет Собственнику счет-извещение. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение Собственником условий договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и Договором, указывается Управляющей организацией в отдельном документе, направляемом Собственнику в течение **5 (пяти)** рабочих дней.

Услуги, оказанные Управляющей организацией по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Собственником, если до **5 (пятого)** числа месяца, следующего за отчетным, от Собственника не поступило письменных возражений.

3.11. Возникающая разница между суммарными показаниями общедомовых приборов учета коммунальной услуги в единицу времени и суммарными показаниями, используемыми Управляющей организацией для начисления оплаты коммунальной услуги всем собственникам помещений в Доме, оплачивается Собственником соразмерно принадлежащей ему доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома.

3.12. Стороны пришли к соглашению, что оплачиваемые Собственником на счет Управляющей организации средства на оплату коммунальных платежей не являются прибылью Управляющей организации, а носят характер транзитных платежей, перечисляемых Управляющей организацией организациям-поставщикам

коммунальных услуг.

3.13. Собственник вносит плату в резервный фонд для проведения капитального ремонта многоквартирного дома в размере и порядке, определенном решением общего собрания собственников Помещения многоквартирного дома.

3.14. 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.

3.15. 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.

3.16. При временном отсутствии граждан - Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному водоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.17. 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.

4. Ответственность

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

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.8.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. 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.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. 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. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

6. Срок действия Договора

6.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организацией с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств «Акт приема-передачи жилого комплекса на управление и обслуживание». Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения на входных дверях в каждый подъезд Многоквартирного дома соответствующей информации.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Прочие условия

7.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются судом.

7.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

7.3. Стороны подтверждают, что договор подписан по собственной воле.

7.4. Собственник дает согласие на обработку персональных данных Управляющей организацией в целях исполнения договора управления.

7.5. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

1. Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного дома
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пгт. Рошино, ул. Садовая, д. 15, корп. 3.
4. Справка о расходах по приборам учета.

Управляющая организация:

Генеральный директор
ООО «Комфортный дом»

Корнеев В.С.



Собственник:	2. Собственник:
И О .	Ф И О .
аспорт	Паспорт
(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)	(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)
(Место проживания и место регистрации)	(Место проживания и место регистрации)
елефон	Телефон
об.тел.	Моб.тел.
(подпись)	(подпись)

3. Собственник:	4. Собственник:
Ф И О .	Ф И О .
Паспорт	Паспорт
(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)	(паспорт, серия, номер, когда и кем выдан)
(Место проживания и место регистрации)	(Место проживания и место регистрации)
Телефон	Телефон
Моб.тел.	Моб.тел.
(подпись)	(подпись)

Состав общего имущества многоквартирного Дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пгт. Рощино, ул. Садовая, дом 15, корпус 1.

Год постройки: 2015 год

Количество этажей: 6.

Общая площадь здания: 2577,4 кв.м.

Кроме того, площадь балконов, лоджий с понижающими коэффициентами:

Общая площадь квартир: 1461,2 кв.м.

Фундамент (тип и материал): монолитный железобетон по ленточному монолитному железобетонному основанию

Материалы стен: ограждение стен - кирпич

Перегородки : кирпич, пенобетон, газобетон, пазогребень

Перекрытия (материал): железобетонные плиты, монолитный железобетон

Крыша (материал кровли): металлочерепица

Балконные плиты, лоджии (наличие, материал): монолитный железобетон

Ограждающие несущие конструкции: кирпичные стены

Окна в помещениях общего пользования: металлопластиковые

Двери в помещениях общего пользования : деревянные

Количество квартир: 32 шт.

Однокомнатных: 24 шт.

Двухкомнатных: 8 шт.

Количество этажей: 6, в том числе подвальный этаж

Количество корпусов: 1 шт.

Инженерное и иное оборудование:

Системы холодного водоснабжения, водомерные узлы, насос, канализация, индивидуальные газовые котлы, узлы учета газа, электроснабжение, узлы учета электроэнергии, вентиляции, иное оборудование.

Нежилые помещения:

Необорудованный подвал: 369,4 кв.м.

Лестницы, лестничные площадки: 254,2 кв.м.

Встроенные нежилые помещения: 364,2 кв.м.

Технологические помещения: 81,1 кв.м.

(в том числе, электрощитовая, водомерный узел, инвентарная, диспетчерская, подсобное помещение)

Сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом:

Площадь земельного участка 6081,0 кв.м.

Дворовая территория - асфальт, газоны, цветочные клумбы, детская площадка, места для парковки автомобилей, тротуарное мощение. Элементы благоустройства: скамейки, урны, места для отдыха.

Доля в праве наружных сетей водоснабжения-35,77884%;

Доля в праве наружных сетей канализации-35,77884%;

Доля в праве наружных сетей электроснабжения-35,77884%;

Доля в праве наружных сетей газоснабжения низкого давления -35,77884%;

Доля в праве наружных сетей газоснабжения среднего давления-35,77884%.

**Перечень и периодичность выполнения работ
по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома**

№ п/п	Вид работ	Стандарт Исполнителя
		Периодичность (Количество в месяц)
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей 2-х нижних этажей	Через день
2	Мытье лестничных площадок и маршей	еженедельно
3	Мытье окон мест общего пользования	2 раза в год
4	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка	30
5	Влажная протирка дверей плафонов подоконников и отопительных приборов и т.п.	1
6	Влажная протирка (пылеудаление) со стен	1
7	Подметание снега ручное	60 раз в сезон
8	Сдвигание снега ручное	30 раз в сезон
9	Пескопосыпка ручная	25 раз в сезон
10	Дополнительная услуга: Посыпка территории противогололедными материалами (реагент)	25 раз в сезон
11	Подметание территории в дни без снегопада	30
12	Подметание территории в летний период	30
13	Уборка газонов зимой	35 раз в сезон
14	Уборка газонов летом	76 раз в сезон
15	Выкашивание газонов	3 раза в сезон
16	Уборка скошенной травы	3 раза в сезон
17	Уборка контейнерных площадок	30
18	Поливка газонов	15
19	Работы по очистке от мусора урн.	30
20	Помывка урн в теплый сезон	4
21	Крупногабаритный мусор - отходы потребления и хозяйственной деятельности (бытовая техника, мебель и др.)	по мере накопления
22	Вывоз бытового мусора	по мере накопления
23	Ремонт оборудования детских и спортивных площадок	по мере необходимости

№п/п	Вид работ	Стандарт Исполнителя
		Периодичность (количество в месяц)
	<i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i>	
1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	0,17
2	Ремонт просевшей отмостки.	по мере необходимости
3	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
4	Ремонт, регулировка, промывка, консервация, расконсервация поливочных систем	0,17
5	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов, ремонт и укрепление входных дверей	0.17
6	Ремонт, утепление оконных и дверных проемов мест общего пользования.	по мере необходимости
	<i>Проведение общих осмотров, технических осмотров и мелкий ремонт</i>	
1	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, электротехнических устройств.	0.33
2	Проверка исправности канализационных вытяжек, проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	0,33
3	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры изоляции проводов	0,33
4	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	не менее 4 раз в год
5	Осмотр конвекторов отопления в местах общего пользования	0.33
6	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.	2
7	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	1
8	Осмотр ГРЩ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений	1
9	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2 раза в в год
10	Дератизация	в зависимости от санитарного состояния, но не реже 0,08
11	Дезинсекция	в зависимости от санитарного состояния, но не реже 0,08

№п/п	Вид работ	Стандарт Исполнителя
		Периодичность (Количество и месяц)
	<i>Обслуживание и аварийный ремонт инженерных систем</i>	
1	Техническое обслуживание обще-домовых сетей	2
2	Аварийный ремонт обще-домовых сетей	не более 12 часов
	<i>Устранение аварий общедомовых систем</i>	
	В системе электроснабжения:	
1	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. Неисправности питания жилых домов или силовой электрооборудования.	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом
2	Неисправности в главном распределительном щите, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	незамедлительно, не более 1 часа
3	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	незамедлительно, не более 1 часа
4	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутри домовой электрической сети и т.п.)	незамедлительно, не более 1 часа
5	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивным элементов светильников)	незамедлительно, не более 3 часов
	В системе холодного водоснабжения, газоснабжения, канализации	
6	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации)	незамедлительно, не более 1 часа

Перечень тарифов и цен на работы и услуги

№	Статья расходов	Тариф жил. пом. руб/квм	Тариф комм. пом. руб/квм	Тариф нежил. пом. руб/квм	Единицы измерений
I	Управление многоквартирным домом:	11,18	10,82	10,82	руб. за кв.м
II	Содержание общего имущества:	13,17	9,77	9,77	руб. за кв.м
III	Текущий ремонт	1,68	1,68	1,68	руб. за кв.м
IV	Уборка территорий	2,04	2,04	2,04	руб. за кв.м
V	Вывоз и размещение ТБО	3,37	3,37	3,37	руб. за кв.м
VI	Эксплуатация общедомовых приборов учета ХВС	0,01	0,01	0,01	руб. за кв.м
VII	Эксплуатация общедомовых приборов учета эл.эн.	0,04	0,04	0,04	руб. за кв.м
	Итого	29,46	25,69	25,69	руб. за кв.м
	НДС	5,30	4,62	4,62	руб. за кв.м
	Итого с НДС	34,76	30,32	30,32	руб. за кв.м
VIII	Техническое обслуживание газовых котлов*	211,87	211,87		руб. за квартиру
IX	Техническое обслуживание внут. газовых сетей*	35,10	35,10		руб. за квартиру
X	Техническое обслуживание наруж. газовых сетей**/**	18,61	18,61		руб. за квартиру
XI	Страхование газовых сетей среднего давления	12,18	12,18		руб. за квартиру
	Итого	277,76	277,76	0,00	руб. за квартиру
	НДС	50	50	0,00	руб. за квартиру
	Итого с НДС	327,76	327,76	0,00	руб. за квартиру

*Начисление данных статей расходов будет производиться с 01.10.2015г.

**Тариф с 01.10.2015г - 31.12.2015г - 18,61 руб. без НДС

***Тариф с 01.01.2016г - 31.12.2016г - 37,53 руб. без НДС

Справка о расходах по приборам учета

(сдается 20-го числа отчетного месяца)

Адрес: Лен. обл., Выборгский р-н, п. Роцино, ул. Садовая дом 15 корп. ___ кв. № ___

Собственник: _____

дата показаний приборов учета	холодная вода (куб.м.) счетчик № _____	холодная вода (куб.м.) счетчик № _____
Итого расход:		

Примечание: Замена счетчиков ХВС, а также нарушение целостности пломб не возможно без присутствия представителя Управляющей компании. В противном случае, расчет будет произведен по существующим нормативам

Подпись квартиросъемщика: _____ « _____ » _____ 20 ____ год.

Справка о расходах по приборам учета

(сдается 20-го числа отчетного месяца)

Адрес: Лен. обл., Выборгский р-н, п. Роцино, ул. Садовая дом 15 корп. ___ кв. № ___

Собственник: _____

дата показаний приборов учета	холодная вода (куб.м.) счетчик № _____	холодная вода (куб.м.) счетчик № _____
Итого расход:		

Примечание: Замена счетчиков ХВС, а также нарушение целостности пломб не возможно без присутствия представителя Управляющей компании. В противном случае, расчет будет произведен по существующим нормативам

Подпись квартиросъемщика: _____ « _____ » _____ 20 ____ год.

Справка о расходах по приборам учета

(сдается 20-го числа отчетного месяца)

Адрес: Лен. обл., Выборгский р-н, п. Роцино, ул. Садовая дом 15 корп. ___ кв. № ___

Собственник: _____

дата показаний приборов учета	холодная вода (куб.м.) счетчик № _____	холодная вода (куб.м.) счетчик № _____
Итого расход:		

Примечание: Замена счетчиков ХВС, а также нарушение целостности пломб не возможно без присутствия представителя Управляющей компании. В противном случае, расчет будет произведен по существующим нормативам

Подпись квартиросъемщика: _____ « _____ » _____ 20 ____ год.

«ВЕРНО»
Итого в настоящем документе
прошито и пронумеровано

13

Труновский
(Труновский)

дн 23.09.13

Иванов В.С.

