БУ-451

ДОГОВОР № М/2-2
управления многоквартирным домом

Ленинградская область, д. Агалатово «11» сентября 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Сервис Агалатово», в лице Генерального директора Мека Сергея Дмитриевича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Управляющий»,** с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем **«Собственник»,** с другой стороны, далее по тексту именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющий на условиях, указанных в решении Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «30» августа 2010 г., по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, д. Агалатово ул. Жилгородок д. 2 кв. 2

(далее по тексту «Дом»), организовать предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную, установленную настоящим Договором направленную на достижение целей управления Домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества Дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством.

2. **Права и обязанности Сторон**

2.1. Управляющий обязуется предоставлять Собственнику комплекс работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Доме для обеспечения нормальных условий жизнедеятельности, безопасности жизни и здоровья, сохранности общего имущества и охраны окружающей среды, согласно Перечню.

2.1.1. Перечень выполняемых работ и оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома приведен в Приложении № 1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.2. В целях организации предоставления Собственнику коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) Управляющий принимает на себя обязательство совершить в интересах Собственника следующие действия:

- заключить договоры от своего имени и за счет Собственника о предоставлении коммунальных услуг с соответствующими ресурсоснабжающими организациями;
- контролировать качество услуг, предоставленных ресурсоснабжающими организациями.
- Принимать меры к снижению размеров платежей Собственника за коммунальные услуги ненадлежащего качества, а также в случаях перерывов в предоставлении таких услуг в соответствии с действующим законодательством РФ;

2.3. Поставка Собственнику услуг газоснабжения и электроснабжения может осуществляться Управляющим при наличии согласия соответствующей ресурсоснабжающей организации.

2.4. Указанный в п.2.1.1. Договора Перечень услуг может быть изменен только по решению Общего собрания собственников помещений в Доме (далее по тексту «Общее собрание собственников»).

2.5. Управляющий вправе:

2.5.1. Привлекать организации, обслуживающие жилищный фонд, ресурсоснабжающие организации и специализированные организации, предоставляющие необходимые жилищные и (или) коммунальные услуги на определенные Договором виды работ, связанные с содержанием и ремонтом Дома, предоставлением коммунальных услуг.

2.5.2. Прекращать предоставление услуг и выполнение работ, указанных в пунктах 2.1. и 2.2.

Договора, в случае просрочки Собственником оплаты по Договору свыше шести месяцев.
2.5.3. На основании решения Общего собрания собственников Дома сдавать в аренду общее имущество Дома, если это не нарушает права и законные интересы Собственника. Средства, поступившие от использования общего имущества Дома, по решению ежегодного Общего собрания собственников направляются на достижение целей управления, определяемых Общим собранием собственников.
2.6. Собственник обязуется:
2.6.1. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома. Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Правительством Российской Федерации.
2.6.2. Своевременно вносить плату по Договору.
2.7. Собственник вправе:
2.7.1. Требовать от Управляющего своевременного и качественного предоставления услуг, предусмотренных в пунктах 2.1.и 2.2. Договора.
2.7.2. Инициировать проведение Общего собрания собственников Дома для включения в Перечень, указанный в п.2.1.1. Договора, дополнительных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также утверждения их стоимости.
2.7.3. Заказать Управляющему за отдельную плату работы и услуги по ремонту жилого помещения, находящегося в его собственности.

3. Порядок определения цены Договора, размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы.

3.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в Доме включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме;
- плату за капитальный ремонт общего имущества в Доме (в случае принятия такого решения на Общем собрании собственников);
- плату за коммунальные услуги.

3.2. Цена за работы и услуги, указанные в п.2.1. и п.2.2. настоящего договора, устанавливается из расчета стоимости содержания и ремонта 1 (Одного) кв. м общей площади жилого помещения в отдельной квартире и 1 (Одного) кв. м жилой площади в коммунальной квартире Общим собранием собственников Дома. Размеры платы за жилое помещение определяется:

- как произведение установленной цены на работы и услуги на общую площадь квартиры для собственников, проживающих в отдельных квартирах;
- как произведение установленной цены на жилую площадь комнаты для собственников, проживающих в коммунальных квартирах.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется, на основании:

- показаний приборов учета, а при их отсутствии - на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником на основании платежного документа (счет - квитанции), представленного Управляющим (или другим уполномоченным им лицом) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Доме и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим.
3.5. Оплата услуг за содержание и ремонт жилого помещения производится Собственником путем перечисления денежных средств через указанные в счете-квитанции пункты приема платежей на расчетный счет Управляющего; за коммунальные услуги - на расчетный счет Управляющего или на расчетный счет ресурсоснабжающей организации, согласно условиям договора, заключенного Управляющим с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.
3.6. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается на один расчетный год. Плата за жилое помещение устанавливается Общим собранием собственников. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается согласно действующего законодательства.

3.7. Для цели определения экономически обоснованного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на следующий расчетный год, Управляющий вправе привлечь независимую специализированную организацию (далее - Аудитор). В этом случае, заключение Аудитора о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения будет являться рекомендованными для Собственника при определении такого размера наследующий расчетный год.

3.8. В случае не утверждения собственниками предложенного Управляющим размера оплаты по содержанию и ремонту жилого помещения на новый календарный год до первого числа третьего календарного месяца, размер платы принимается равным размеру платы, установленного органами местного самоуправления на текущий календарный год.

3.9. Собственнику, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации льготы на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются в виде скидки в оплате, размеры платы, исчисленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, уменьшаются на величину скидки. Собственнику, которому указанные льготы предоставляются в виде денежной компенсации расходов по оплате жилья и коммунальных услуг, уменьшение размера платы не производится. Собственнику, которому в соответствии с законодательством Российской Федерации субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются путем перечисления денежных средств на персонифицированные социальные счета в банках, размеры платы, исчисленной в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, уменьшению не подлежат. Для подтверждения права на получение льготы на оплату жилья и коммунальных услуг Собственник должен предоставить Управляющему соответствующие требованиям действующего законодательства документы. подтверждающие право на льготы.

4. Ответственность Сторон

4.1. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязан уплатить Управляющему пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня, после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3. Управляющий несет ответственность по принятым на себя обязательствам, установленным условиями настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4. Управляющий не несет ответственности в части не принятых на себя обязательств, установленных пунктами 2.1 .и 2.2.. Договора и решением Общего собрания собственников.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющим его обязательств по Договору

5.1. Управляющий ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год. Отчет состоит из отчета о выполненных работах по содержанию и ремонту общего имущества Дома и отчета об управлении общим имуществом Дома.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» октября 2010 года, и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Основанием для прекращения действия Договора или его досрочного расторжения является уведомление Собственником Управляющего о принятии решения Общим собранием собственников о прекращении или досрочном расторжении настоящего Договора.

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 настоящим Договором. По истечении срока действия Договора Управляющий имеет преимущественное право на заключение договора управления многоквартирным домом на новый срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному согласию Сторон или в порядке, установленном действующим законодательством.

6.4. В случае прекращения права собственности или иного вещного права на помещение в Доме Собственник обязан в течение 2 (Двух) дней уведомить об этом Управляющего, после чего Стороны в разумные сроки заключают Соглашение о расторжении Договора. В случае если Собственник не уведомил Управляющего в установленные Договором сроки, Собственник несет ответственность за последствия такого не уведомления, в том числе ответственность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

7, Рассмотрение споров

7.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу настоящего Договора, разрешаются путем переговоров Сторон.

7.2. В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в суд.

8. Прочие условия

8.1. Отношения между Управляющим и Собственником по вопросам предоставления услуг в рамках настоящего Договора и финансовых расчетов не являются коммерческой или личной тайной.

8.2. Управляющий обязан приступить к исполнению настоящего Договора не позднее трех месяцев с момента его подписания Сторонами.

8.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

9. Адреса и реквизиты Сторон

Управляющий:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Сервис Агалатово»

Юр. адрес: 188653, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Агалатово д.160
ИНН 4703116711 КПП 470301001
р/сч 407 028 100 554 100 005 37
Северо-западный Банк ОАО «Сбербанка России»
г. Санкт-Петербург
к/сч 30101810500000000653
БИК 044030653
ОГРН 1104703002029 ОКПО 65522790
ОКВЭД 70.32.1,70.32.2
ОКАТО 41212808001

Приложение № 1 к договору
управления многоквартирным домом
от « » 2010 г.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту

I. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием Общего имущества

1. Управление, в том числе диспетчерское обслуживание.
2. Содержание Общего имущества.

Проведение технических осмотров общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
Проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту, по итогам технических осмотров общего имущества.
Обеспечение температурно-влажностного режима.
Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
Дератизация и дезинсекция технических помещений.
Уборка и мытье вестибюлей, холлов и лифтов.
Мытье лестниц и лестничных площадок.
Уборка, чистка мест для курения и урн, решеток перед входом в подъезды.
Уборка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов.
Очистка, и дезинфекция внутренней поверхности стволов мусоропроводов.
Аварийный спил деревьев.
Вывоз листьев, травы, спиленных деревьев бункером.
Удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов.

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), в том числе лифтов и приборов учета.

Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

На оборудовании, относящемуся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов.

Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов.

Проведение проверок, контроль работы, автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов, поквартирных контрольно-измерительных приборов.

Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.
Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.
Выполнение работ по устранению неисправностей и повреждений обще домовых инженерных систем.
Проведение работ по наладке системы отопления.
Гидравлическое испытание системы отопления.
Промывка приборов теплосъёма и сетей отоплении.
Проведение контроля исправности автоматики повысительных насосов проведение профилактических работ.
Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнестоков, проведение прочисток канализационных выпусков.
Проверка герметичности системы бытовой канализации.
Проведение планово-предупредительного ремонта.

Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.

Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования, проверка сопротивления системы молнии защиты.

Контроль работы электросчетчиков коммерческого и технического учета.
Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования системы газоснабжения котельной.
Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов.

4. Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов (ТБО).

Содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок.
Удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки, устранение засоров.
Организация сбора, вывоза и утилизации ТБО.

5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев, песка.
- Уход за газонами, полив территории.
- Прочистка решетокливневой канализации. Уборка придомовой территории/зимний период
- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам

складирования.

- Укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы.
- Обработка тротуаров антигололедными реагентами.
- Удаление снега и наледи вручную.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества

1. Фундаменты.

Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада. Восстановление участков штукатурки и облицовки.

3. Крыши.

Ремонт отдельных участков кровли.

Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления. Ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий Прочистка приемных воронок водостоков Ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям.

4. Оконные и дверные заполнения.

Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров,

5. Лестницы, переходные балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды. Подвалы, над балконами верхних этажей.

Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

Частичная замена и укрепление металлических перил.

Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шиберных устройств.

Ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников.

7. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий.

Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

На общедомовом оборудовании: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре. Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей.

8. Система электроснабжения.

Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности) до оконечных устройств, включая внутренние электрические сети, электротехническое оборудование и системы.

Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях.

Ремонт и замена коммутационной аппаратуры и арматуры, выключателей, поврежденных гибких кабелей и электропроводки установленных в этажных щитках до электросчетчиков.

9. Система газоснабжения (при ее наличии).

Текущий ремонт системы газоснабжения от точки подключения к внешним сетям (эксплутационной ответственности) до оконечных устройств газового оборудования. Проведение осмотра, технические и профилактические работы. Замена и восстановление креплений. Окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры.

III. Перечень коммунальных услуг в соответствии с п.6, Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 г., № 307

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Газоснабжение (при наличии в доме)
5. Отопление.

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству и может быть изменен в связи с принятием новых нормативных правовых актов