Приложение к решению совета депутатов
МО "Агалатовское сельское поселение
Утверждено решением
совета депутатов от 30.11.2012 № 76

ДОГОВОР № В/11-4
управления многоквартирным домом

Ленинградская область,
д. Агалатово «23» октября 2015 г.

ООО «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, утвержденных Советом Депутатов 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.** Бартолово, **ул.** Ветеранов **д.** 11 **кв.** 4 (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;
- Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах на снабжение коммунальными ресурсами с учетом положений законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением

природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.
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 по решению Совета Депутатов.
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 неоплаты (неполной оплаты) Собственником оплаты по Договору свыше трех 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
- плату за коммунальные услуги.
- плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

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 решением Совета Депутатов.

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. Размера платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

3.5. 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.
3.6. 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.
3.7. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается на один расчетный год. Плата за жилое помещение устанавливается Советом Депутатов. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается согласно действующего законодательства.
3.8. 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 « 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
Тел/факс: 8(813-70)-58-421

Собственник:_____
188653, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Вартемяги **, ул.** Ветеранов
дом. 11 **кв.** 4
Паспорт серия _ __№ _ Выдан _____
код подразделения _____дата выдачи__ _____

10. Подписи сторон:

Управляющий:

_____ **/С.Д. Мека/**

Общество с ограниченной ответственностью * "УК Сервис Агалатово" * Дирекция документов

Приложение № 1 к договору
управления многоквартирным домом

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 (холодного водоснабжения, канализации, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы), приборов учета.

Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.
На оборудовании, относящемуся к общему имуществу, установленном в соответствии с проектом (водопровода и канализации): уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов.
Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов.
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.
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.

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. 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.

7. 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.

8. 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)

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

Управляющий:

_____/С.Д. Мека/___