ДОГОВОР № 1/2015-1
управления многоквартирным домом

Ленинградская область
Всеволожский р-н, д. Старая 16 сентября 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Север» в лице Генерального директора Ульянова А.С., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с одной стороны, и **Ломая Светлана Александровна**, являющийся собственником жилого помещения N 54 в многоквартирном доме № 1, расположенном по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Старая, ул. Генерала Чоглокова (далее - "Многоквартирный дом"), на основании свидетельства о праве собственности N 47-АБ 002043 от 12 ноября 2010г., выданного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, а так же инициатором проведения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/2015-1 от 15.09.2015 г.), именуемый в дальнейшем "Заказчик", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/2015-1 от 15.09.2015 г.), хранящегося по местонахождению Управляющей компании по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Старая, ул. Верхняя, д. 30

1.2.Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Заказчиков в многоквартирном доме.

1.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Старая, ул. Генерала Чоглокова, д. 1

б) проект, серия, тип постройки – панельный, индивидуальный, многоквартирный

в) год постройки - 2010

г) этажность - 9

д) количество квартир – 135, количество нежилых помещений - 0

е) общая площадь с учетом летних помещений – 8221,5 кв. м;

ж) общая площадь жилых помещений без учета летних – 6887,3 кв. м;

з) общая площадь нежилых помещений – 0 кв. м;

и) степень износа по данным государственного технического учета – данные отсутствуют

к) год последнего комплексного капитального ремонта – капитальный ремонт не проводился.

л) площадь земельного участка, в составе общего имущества – границы земельного участка не определены

1.4.Помещение – часть многоквартирного дома, как жилое, так и нежилое изолированное (структурно обособленное) помещение многоквартирного дома, являющееся недвижимым имуществом.

1.5.Счет-квитанция – унифицированный платежный документ, применяемый Заказчиками для внесения платы за помещения.

1.6.Заказчик – субъект гражданского права, владеющий на праве собственности помещением в многоквартирном доме.

1.7.Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома – доля Заказчика, определяемая отношением размера общей площади помещения к сумме общих площадей всех помещений многоквартирного дома.

1.8.Доля обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома – доля Заказчика в расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, равная доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

1.9.Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества многоквартирного дома, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в Приложении №1 к настоящему договору, и осуществляемый в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1.Целями настоящего Договора являются:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом Заказчиков в многоквартирном доме;
- представление коммунальных услуг Заказчикам в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.2.В состав общего имущества дома входят:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально

-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений (за исключением радиаторов отопления) и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, которые войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством.

2.3.Заказчики передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

2.3.1.Предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему общего имущества многоквартирного дома, в том числе услуг по управлению многоквартирным домом, в зависимости от фактического состояния общего имущества многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности (определяемые в соответствии с действующим законодательством) и в пределах денежных средств, поступающих Управляющей организации от Заказчиков, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.3.2.Предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, при условии заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.3.3.Выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров для исполнения своих обязанностей по Договору.

2.3.4.Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Заказчиками соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения за счет средств Заказчиков договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту согласно сметной стоимости.

2.3.5.Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков выполнения соответствующих обязательств перед Заказчиками - потребителями услуг.

2.3.6.Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.3.7.Осуществление начисления, сбора и перерасчета платежей за услуги, предоставляемые Управляющей организацией.

2.3.8.Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.3.9.Установление фактов причинения вреда имуществу Заказчиков.

2.3.10.Подготовка предложений Заказчикам по установлению размера платы по содержанию, текущему ремонту общего имущества, по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Заказчикам относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого из Заказчиков.

2.3.11.Проверка технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

2.3.12.Прием и рассмотрение обращений, жалоб Заказчиков – потребителей услуг на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

2.3.13.Выдача Заказчикам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.3.14.Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.3.15.Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) по решению общего собрания собственников помещений с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Заказчиками.

2.3.16.Осуществление обработки персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Заказчиков в целях исполнения Договора. Для исполнения договорных обязательств Заказчики предоставляют следующие персональные данные: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное и социальное положение, сведения о наличии льгот, о правах собственности, о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

2.3.17.Оказание прочих услуг Заказчикам и пользователям помещений – потребителям услуг по отдельным договорам.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

3.1.Управляющая организация обязана:

3.1.1.Принять полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные п.2.2. настоящего Договора.

3.1.2.Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.3.1.-2.3.17. настоящего Договора.

3.1.3.Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору с 16 сентября 2015 года.

3.1.4.Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов, подаваемых ресурсоснабжающими организациями на границе раздела эксплуатационной ответственности.

3.1.5.Принимать меры по локализации аварий и последующего их устранения на внутридомовых инженерных сетях.

3.1.6.Осуществлять контроль качества текущего и капитального ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.7.Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по перечню работ и услуг (Приложение №1).

3.1.8.Обеспечить ведение учета выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома по сметам и актам выполненных работ.

3.1.9.Проводить осмотры общего имущества многоквартирного дома, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.

3.1.10.Обеспечить своевременное информирование Заказчиков об истечении сроков эксплуатации общего имущества.

3.1.11.Участвовать во всех проверках и обследованиях технического состояния многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору, в границах эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

3.1.12.Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления Заказчиков, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.1.13.Ежегодно, в течение второго квартала текущего года, представлять Заказчикам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год. Отчет предоставляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» путем размещении на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, на стендах в помещениях Управляющей организации. Данный отчет будет являться актом выполненных работ.

3.1.14.Обеспечить при необходимости изготовление технической документации на многоквартирный дом при ее отсутствии. Расходы Управляющей организации, понесенные ею на изготовление такой документации, возмещаются Заказчиками.

3.1.15.За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать технический паспорт на многоквартирный дом вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе собственниками непосредственного управления.

3.1.16.В течение 10 рабочих дней рассматривать обращения граждан, связанных с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов.

3.2.Управляющая организация вправе:

3.2.1.На основании актов осмотра (согласно п.3.1.11) самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Заказчиков.

3.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием (уполномоченным лицом), за счет средств, поступающих от оплаты работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному 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, о чем Управляющая организация информирует Заказчиков путем вывешивания уведомления в каждом подъезде многоквартирного дома.

3.2.3. В заранее согласованное с Заказчиками время, в соответствии с действующим законодательством, осуществлять проверку правильности снятия Заказчиками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.4. В случае непредставления Заказчиками в сроки, установленные действующим законодательством, данных о показаниях приборов учета производить расчет размера оплаты услуг с использованием нормативов нотребления, утвержденных в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Заказчиков по оплате за предоставленные услуги Управляющей организацией по настоящему договору.

3.2.6. В случае необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома с согласия Заказчиков инвестировать средства в общее имущество с их последующим возмещением Заказчиками.

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

3.2.8. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.9. Требовать от Заказчиков оплаты услуг по Договору.

3.2.10.Изменить цену Договора в одностороннем порядке при отсутствии решения Заказчиков путем уведомления Заказчиков об изменении размера платы Управляющей организацией через счет-квитанцию не менее чем за 30 дней до даты выставления платежного документа.

3.2.11.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с пользователями помещений время:

-работников Управляющей организации, а также специалистов иных организаций, имеющих право на проведение работ на системах теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации.

-представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля над их эксплуатацией.

3.2.12.Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору, в том числе и организации по начислению и сбору денежных средств за предоставленные услуги.

3.3. Обязанности Заказчиков:

Собственники жилых и нежилых помещений обязаны:

3.3.1.Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома путем заключения настоящего Договора и нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.3.2.Вносить плату за содержание, текущий, капитальный ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

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

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

3.3.5.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, не относящегося к общедомовому оборудованию.

3.3.6.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, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

3.3.7.Соблюдать правила пожарной безопасности и правила безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами.

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

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

3.3.10.Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.11.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).

3.3.12.Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 8 (813)-706-98-09).

3.3.13.Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Заказчиков на случай возникновения необходимости проведения аварийных работ.

3.3.14.Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.15.При получении уведомления от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанные дату и время либо согласовать время явки в Управляющую организацию.

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

3.3.17.Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.18.Извещать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц.

3.3.19.До вселения в принадлежащие собственнику жилое помещение и в случаях неиспользования собственником нежилого помещения нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать коммунальные услуги.

3.3.20.Согласовывать в порядке, установленном действующим законодательством, с Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов.

3.3.21.Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме Совет дома, члены которого будут являться уполномоченными представителями Заказчиков, в правоотношениях с Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.3.22.Ежемесячно, до 25-го числа текущего месяца передавать Управляющей компании показания индивидуальных узлов коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, электричество).

3.3.23.Допускать в помещение представителей Управляющей организации для проверки достоверности представляемых показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов (ХВС, ГВС, электричества).

3.4. Заказчики вправе:

3.4.1.Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.3. настоящего Договора.

3.4.2. Самостоятельно заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, с предоставлением копии договора в Управляющую организацию.

3.4.3. При причинении их имуществу ущерба вследствие аварий на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причины аварий.

3.4.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг, и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации контроля качества предоставляемых коммунальных услуг, составления актов по фактам непредставления или некачественного предоставления коммунальных услуг, а также производить перерасчеты платы по установленным фактам при условии заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.4.6.Вносить плату Управляющей организации за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и за коммунальные услуги (холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение и теплоснабжение), электроснабжение (общедомовые нужды) или осуществлять предварительную оплату в счет будущих периодов.

3.4.7. В течение срока действия Договора вносить изменения в перечень услуг и работ, указанных в Приложении №1 к Договору, по соглашению сторон или Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов, устанавливающих обязательные требования к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.5.Заказчики не вправе:

3.5.1.Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома и имуществу Заказчиков, а также иного общего имущества многоквартирного дома, в том числе строительных конструкций.

3.5.2.Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3.Использовать теплоноситель системы отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления).

3.5.4.Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.5.Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.6.Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.7.Отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1.Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома на период выполнения Управляющей организацией перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений, и действует в течение 1 календарного года.

4.2.Порядок определения платы за содержание и ремонт общего имущества, и ее размеры, а так же порядок утверждения и/или изменения перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается:

4.2.1. на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

Если на общем собрании собственников помещений не принято решение об утверждении и/или изменении перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения то перечень услуг (работ) их цена и ставка за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц устанавливается органами государственной власти на очередной календарный год.

4.2.2.Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.

4.3.Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры:

4.3.1.Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение.

4.3.2. В случае заключения договоров Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов Управляющая организация по поручению Заказчиков осуществляет начисление платы за коммунальные услуги (электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение и теплоснабжение) по единой квитанции или в соответствии с п.3.2.12 договора; начисление платы за газоснабжение на момент заключения договора производят соответствующая ресурсоснабжающая организация по отдельным квитанциям.

4.3.3.Объем коммунальных услуг, потребленных на бытовые нужды, определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ. Объем коммунальных услуг, потребленных за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оснащенном общедомовым узлом учета, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящейся в его пользовании) жилого или нежилого помещения. При отсутствии общедомового узла учета коммунальной услуги – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3.4.Размер платы за коммунальные услуги устанавливается регулирующим органом в соответствии с действующим законодательством.

4.4.Внесение платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги (в случае, предусмотренным п.4.3.2. Договора) осуществляется Заказчиками по единому платежному документу – счету-квитанции, выставляемому Управляющей организацией или в соответствии с п.3.2.12. Договора.

4.4.1.Форма и содержание единого платежного документа за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, определяются Управляющей организацией; форма и содержание платежных документов за газоснабжение определяются соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.4.2.Срок внесения Заказчиками ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем в соответствии с единым платежным документом, предъявленным Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц и до 15 числа текущего месяца на основании счета на предварительную оплату – для юридических лиц. Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг.

4.5.Порядок проведения перерасчета платы за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества дома и платы за коммунальные услуги производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6.При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Заказчика лиц, не зарегистрированных в жилом помещении, и невнесения за них платы, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Заказчика, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

4.7.Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации:

4.7.1.Заказчики возмещают Управляющей организации понесенные ею расходы на изготовление технической документации по многоквартирному дому. Основанием для возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, представляемый Заказчикам помещений многоквартирного дома. Сумма возмещения таких расходов, приходящаяся на каждого Заказчика, определяется Управляющей организацией от общей суммы понесенных ею расходов пропорционально доле каждого Заказчика на общее имущество в многоквартирном доме. Оплата Заказчиками указанных в настоящем пункте расходов производится ими на основании платежного документа, выставляемого Управляющей организацией каждому Заказчику.

4.7.2.Управляющая организация может оказывать Заказчику услуги по выполнению ремонтных работ внутри помещений. Стоимость данных работ определяется Управляющей организацией на основании фактического выполненного объема работ и прейскуранта цен, утвержденных генеральным директором Управляющей компании. Оплата выполненных работ производится на основании подписанного наряда-задания, предоставленного Управляющей компанией, в кассу, либо, через единый платежный документ.

4.7.3. Заказчик за свой счет производит сбор, вывоз и размещение крупногабаритного мусора самостоятельно, либо через обращение в адрес Управляющей организации, по стоимости, установленной в Управляющей организации на момент обращения. В случае размещения крупногабаритного мусора на площадках, предназначенных для складирования твердых бытовых отходов – расходы по сбору, вывозу, размещению распределяются между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1.Стороны несут ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3.Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента заключения Договора.

5.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Заказчиков, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.5.В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и не принятия Заказчиками решения о проведении капитального ремонта такого имущества и его финансирования, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования.

5.6.Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора (в случае, если данный дом не находился в управлении или обслуживании Управляющей организации).

5.7.Заказчики несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.

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

5.9.В случае нарушения Заказчиком 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.

5.10.Управляющая организация не несет ответственности за выполненные работы в случае, когда Заказчик допустил работника Управляющей организации для выполнения любых работ в помещении Заказчика без официального оформления наряда-задания.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

6.1.Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, утвержденному общим собранием собственников помещений. Перечень работ и услуг указан в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, предусмотренный Приложением № 1 Договора, оплачиваются Заказчиками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на основе договорной цены. По соглашению Сторон за дополнительную плату Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные Договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Заказчикам.

6.2.Состав общего имущества определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и включает только то имущество, в отношении которого Управляющей организацией выполняются работы и оказываются услуги.

6.3.Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Заказчиков в период срока действия Договора.

6.4.Техническая характеристика многоквартирного дома, представлена в техническом паспорте данного дома, который находится у Управляющей организации.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1.Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

7.2.После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, персональные данные передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, а в отсутствии такового любому собственнику на хранение.

7.3.Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

7.4. Расторжение Договора не освобождает Заказчиков от исполнения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат во время действия настоящего Договора.

7.5.Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

7.6.Расторжение Договора является основанием для прекращения обработки персональных данных собственников (в случае отсутствия задолженности перед Управляющей организации).

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

8.1.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

8.2.В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации во Всеволожском городском суде или в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение 5 (Пять) лет по 16 сентября 2020 г. Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с 01.06.2010

года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не менее чем за 30 дней до окончания срока его действия, Договор считается продленным на каждые последующие 5 (Пять) лет на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.2.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.

9.3.Все приложения к Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.4.К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1. Перечень, состав и периодичность выполняемых работ и оказываемых услуг по техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2. Плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома

Приложение № 3 Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности.

10. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик:
Ломая Светлана Александровна
паспорт 47 09 243364 выдан 24.11.2009 отделом УФМС России по Мурманской обл.
Зарегистрирована по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, д. Старая, ул. Генерала Чоглокова, д. 1, кв. 54

_____

Управляющая компания:
ООО «Север»
Адрес: 188680, Ленинградская обл. Всеволожский р-н, д. Старая, ул. Верхняя, д.30.
ИНН/КПП 4703104836/470301001
ОКПО 85160828
ОГРН 1084703003131
р/с 40702810055410000074
в Северо-Западном банке Сбербанка РФ Всеволожское отделение №5542
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653
Тел. (813-70) 699-51

Генеральный директор _____ Ульянов А.С.

"Север"

Приложение № 1

к Договору № 1/2015-1 управления
многоквартирным домом от 16.09.2015г.

Перечень, состав и периодичность выполняемых работ и оказываемых коммунальных услуг по техническому содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ	Периодичность выполнения работ
1. СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю
Уборка кабин лифтов	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в месяц
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в год
Обметание пыли с потолков лестничных клеток	1 раз в год
Влажная протирка оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электрических счетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год
Мытье окон	1 раз в год
2. УБОРКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ	
Подметание земельного участка в летний период	ежедневно
Уборка мусора с газона,	ежедневно
в том числе - уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	ежедневно
Очистка урн	
в летний период	1 раз в сутки
в зимний период	ежедневно
Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
Сдвижка и подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток
Сдвижка снега при снегопаде	3 раза в сутки
Подметание снега и очистка от мусора при снегопаде	1 раз в сутки
Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно
Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	ежедневно во время гололеда
Промывка контейнеров	1 раз в месяц в теплый период
Выкашивание газонов, сгребание скошенной травы	1 раз в месяц
Уборка отмосток	по мере необходимости
3. ПОДГОТОВКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА К СЕЗОННОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
Ремонт просевшей отмостки	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Ремонт и укрепление входных дверей	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Ремонт системы центрального отопления	на основании дефектных ведомостей
Регулировка системы центрального отопления	1 раз в год
Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
Испытание системы центрального отопления	1 раз в год

Расконсервация системы центрального отопления	1 раз в год
Прочистка дымовентиляционных каналов	по мере необходимости
4. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ	
СТЕНЫ И ФАСАДЫ	
Отбивка штукатурки, облицовочной плитки	по мере необходимости
Удаление элементов и конструкций, представляющих опасность	по мере необходимости
Снятие и укрепление домовых номерных знаков и др.	по мере необходимости
Укрепление козырьков, ограждений и перил	по мере необходимости
КРЫШИ И ВОДОСТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	
Уборка мусора и грязи с кровли	1 раз в год
Уборка мусора и грязи с чердака	1 раз в год
Удаление снега, наледи и сосуль с кровель и желобов, с подбором и вывозкой с территории	по мере необходимости
Укрепление оголовков, колпаков дымовых и вентиляционных труб	по мере необходимости
Укрепление металлических покрытий парапета, желобов	по мере необходимости
Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере необходимости
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока на кровле и чердаке	по мере необходимости
Закрытие слуховых окон, люков, выходов на чердак	по мере необходимости
Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов	по мере необходимости
Промазка кровельных фальцев и свищей мастиками	на основании дефектных ведомостей
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях	по мере необходимости
Укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях	по мере необходимости
Укрепление оконных и дверных приборов (шпингалет, ручки в дверных, оконных заполнениях)	по мере необходимости
Закрытие дверей подвалов, техподполий, мусорокамер, мет. решеток и лазов на замки	по мере необходимости
Утепление и укрепление оконных и дверных проемов (в т.ч. паклей)	по мере необходимости
ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО	
Укрепление флагодержателей, указателей улиц	по мере необходимости
Вывеска и снятие флагов	во время праздников
Протирка указателей на внутриквартальной территории	по мере необходимости
Закрытие и раскрытие продухов	2 раза в год
Очистка хозподвалов и техподполий от мусора и грязи	2 раза в год
Хлорирование в хозподвалах, техподпольях, лестничных клетках	по мере необходимости
Обрезка и удаление с внутрикв. террит. сухих и сломанных веток, предстовляющих опасность, с погрузкой и разгрузкой	по мере необходимости
Подготовка и сезонная эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок	2 раза в год
ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ	
Организация работ по учету энергоресурсов	в течении года
Набивка сальников	по мере необходимости
Ликвидация течи, путём уплотнения соединений трубопроводов, арматуры и нагревательных элементов, уплотнение сгонов	по мере необходимости
Временная заделка свищей, трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости
Ревизия запорно – отсекающей арматуры, очистка от накипи	2 раза в год
Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	1 раз в год
Отключение приборов отопления при обнаружении течи	по мере необходимости
Очистка, с последующей промывкой грязевиков воздухосборников	2 раза в год
Систематическое удаление воздуха из системы отопления и ГВС, стояков отопления, нагревательных элементов	по мере необходимости
Ремонт и замена неисправных кранов регулирования у нагревательных элементов	по мере необходимости
ВОДОПРОВОД, КАНАЛИЗАЦИЯ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ	

Организация работ по учету энергоресурсов	в течении года
Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	по мере необходимости
Уплотнение сгонов	по мере необходимости
Очистка стальной щёткой чердачных труб и фасонных частей от нароста и грязи	1 раз в год
Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения до 2 метров	по мере необходимости
Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	по мере необходимости
Ликвидация негерметич соединений трубопров холодного водоснабжения, стыков системы канализац обмерзания оголовков канализ вытяжек и т.д., в установленные сроки	по мере необходимости
Проверка исправности канализационной вытяжки	2 раза в год
Прочистка канализационных стояков с последующей промывкой	по мере необходимости
Прочистка ливневой канализации с прочисткой выпусков	по мере необходимости
Устранение утечек, протечек, закупорок, засоров, дефектов при осадочных деформациях частей здания и при некачественном монтаже технических систем и их запорной арматуры	по мере необходимости
Устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	по мере необходимости
Устранение засоров санитарных приборов в жилых домах секционного типа и с коридорной системой проживания	по мере необходимости
Устранение течи из гибких подводок присоединения санитарных приборов в жилых домах секционного типа и с коридорной системой проживания	по мере необходимости
Регулировка смывных бачков в жилых домах секционного типа и с коридорной системой проживания	по мере необходимости
Прочистка и промывка сифонов санитарных приборов в жилых домах секционного типа и с коридорной системой проживания	по мере необходимости
Замена тройников, канализационных труб, крестовин, отводов со снятием, установкой сантехприборов и восстановлением строительных конструкций после ремонта	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
Откачка воды из хозподвалов и техподполий при затоплении их холодной, горячей водой, фекальными и грунтовыми водами с хлорированием помещений и применением соответствующей техники	по мере необходимости
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ	
Организация работ по учету энергоресурсов	в течении года
Замена перегоревших электроламп для освещения мест общего пользования, фасадного освещения.	по мере необходимости
Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости
Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	1 раз в год
Проверка заземления электрокабелей, элементов молниезащиты	1 раз в год
Замеры сопротивления изоляции электрокабелей, проводов, электролиний, силовых электроустановок	1 раз в год
Проверка заземления электрооборудования	1 раз в 6 месяцев
Проверка сопротивления петли "фаза-нуль"	1 раз в 5 лет
Ремонт выключателей в местах общего пользования	по мере необходимости
Контроль работоспособности систем автоматического включения и выключения оборудования	в соответствии с правилами
Выполнение работ по техническому обслуживанию и содержанию в жилых домах (электрической части) насосных повысительных станций тепловодоснабжения	1 раз в неделю
ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	
Обеспечение мер пожарной безопасности	по мере необходимости на основании дефектных ведомостей
ДВОРОВОЕ ОСВЕЩЕНИЕ	
Смена электролампы в светильниках наружного освещения и световых указателях	по мере необходимости
ЛИФТЫ	
Периодические осмотры	ежедневно
Техническое обслуживание лифтов (ТО1)	ежемесячно
Техническое обслуживание лифтов (ТО2)	ежемесячно
Техническое обслуживание систем ЛДСС	ежемесячно
Текущий ремонт лифтов	ежегодно

Текущий ремонт систем ЛДСС	ежегодно
Аварийное обслуживание лифтов	круглосуточно
Диспетчерское обслуживание лифтов	круглосуточно
Измерение полного сопротивления петли "фаза-нуль"	ежегодно
Электроизмерительные работы на лифте	ежегодно
ГАЗОСНАБЖЕНИЕ	
Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования	ежегодно
СИСТЕМА ДЫМОУДАЛЕНИЯ, ПОЖАРНОЙ И ПОЖАРНО-ОХРАННОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ	
Внешний осмотр составных частей системы на отсутствие Механических повреждений, коррозии, грязи, прочности крепления и т.д.	ежедневно
Контроль рабочего положения выключателей, исправность световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе	ежедневно
Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	еженедельно
Проверка работоспособности системы и ее составных частей	еженедельно
Профилактические работы	еженедельно
Метрологическая проверка КИП	ежегодно
Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	ежегодно
Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года
5. ПРОВЕДЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ ОСМОТРОВ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ	
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции в домах оборудованных природным газом	3 раза в год
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе дымоудаления	2 раза в год
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	4 раза в год
Аварийное обслуживание	круглосуточно
Дератизация	12 раз в год
Дезинсекция	6 раз в год
Осмотр конструктивных элементов жилых домов	2 раза в год
Осмотр внутридомового инженерного оборудования	2 раза в год
Осмотр системы центрального отопления	2 раза в год
Детальный осмотр разводящих трубопроводов, детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы теплоснабжения (насосы, магистральная запорная арматура, контрольно – измерительная аппаратура, автоматические устройства)	1 раз в неделю в отопительный период
Осмотр системы канализации	1 раз в год
Осмотр силовых и осветительных установок автоматики насосных установок, тепловых пунктов	1 раз в месяц
6. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛОГО ДОМА	
ФУНДАМЕНТЫ	
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	на основании дефектных ведомостей
СТЕНЫ И ФАСАДЫ	
Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов	на основании дефектных ведомостей
ПЕРЕКРЫТИЯ	
Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	на основании дефектных ведомостей
КРЫШИ	
Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	на основании дефектных ведомостей
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАНОЛНЕНИЯ	
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	на основании дефектных ведомостей

ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, КРЫЛЬЦА (ЗОНТЫ-КОЗЫРЬКИ) НАД ВХОДАМИ В ПОДЪЕЗДЫ, ПОДВАЛЫ, НАД БАЛКОНАМИ ВЕРХНИХ ЭТАЖЕЙ	
Восстановление или замена отдельных участков и элементов	на основании дефектных ведомостей
ПОЛЫ	
Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования	на основании дефектных ведомостей
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	
Восстановление отделки стен, потолков, полов в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих)	на основании дефектных ведомостей
ЦЕНТРАЛЬНОЕ ОТОПЛЕНИЕ	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные и элеваторные узлы	на основании дефектных ведомостей
ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ, ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях	на основании дефектных ведомостей
ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА	
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов	на основании дефектных ведомостей
ВЕНТИЛЯЦИЯ	
Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы	на основании дефектных ведомостей
СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБЩЕДОМОВЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА	
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами	на основании дефектных ведомостей
ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО	
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	на основании дефектных ведомостей

ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик:
Ломая Светлана Александровна

_____

Управляющая компания:
ООО «Север»

Генеральный директор _____ Ульянов А.С.

Приложение № 2
к Договору № 1/2015-1 управления
многоквартирным домом от 16.09.2015г.

Плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и коммунальные услуги в месяц на 2015 год

Вид платежа	Ед.	Ставка/тариф (руб.)
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ:		
Содержание общего имущества многоквартирного дома	м2	11,35
Уборка мест общего пользования и территории	м2	3,07
Вывоз ТБО	м2	2,99
Текущий ремонт жилья	м2	3,23
Аварийно-диспетчерское обслуживание	м2	3,15
Содержание лифтов	м2	2,66
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:		
Холодная вода	куб	52,64
Канализация холодной воды	куб	41,39
Канализация горячей воды	куб	41,39
Эл.энергия день	кВт	2,54
Эл.энергия ночь	кВт	1,25
Холодная вода для нужд горячего водоснабжения	куб	52,64
Подогрев холодной воды для нужд отопления	Гкал	1 787,40
ПРОЧИЕ УСЛУГИ:		
Домофон	м2	0,45
Антенна	квартира	90
Услуги банка (комиссия)	%	2,00

ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик:
Ломая Светлана Александровна

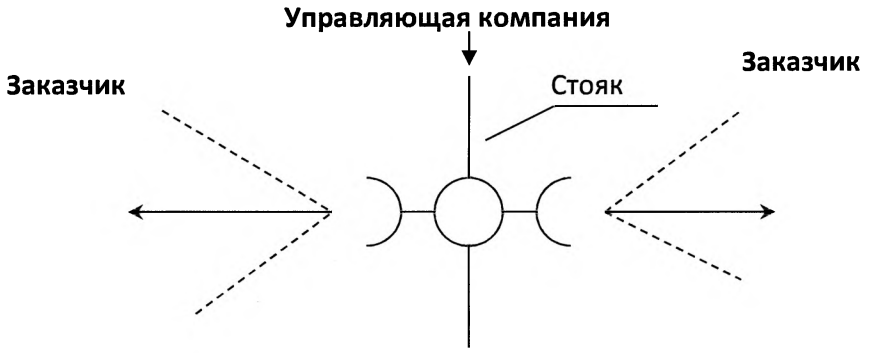
Управляющая компания:
ООО «Север»

Генеральный директор _____ Ульянов А.С.

Приложение № 3
к Договору № 1/2015-1
управления многоквартирным домом от 16.09.2015г.

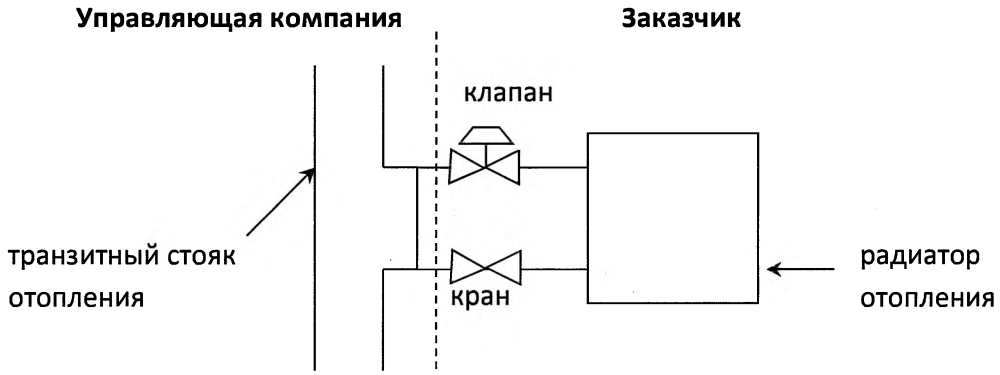
А К Т
разграничения границ эксплуатационной ответственности

Границей ответственности по канализации является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.
Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Заказчик.
Крестовину транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает исполнитель.



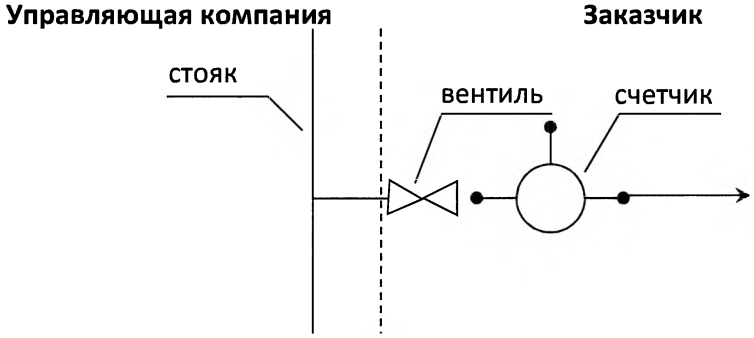
Граница раздела обслуживания по канализации между Управляющей компанией и Заказчиком обозначена ----------

Границей ответственности по теплоснабжению являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления квартиры.
Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает Заказчик.
Транзитный стояк отопления, подводящие и отводящие трубы системы теплоснабжения внутри квартиры обслуживает исполнитель.



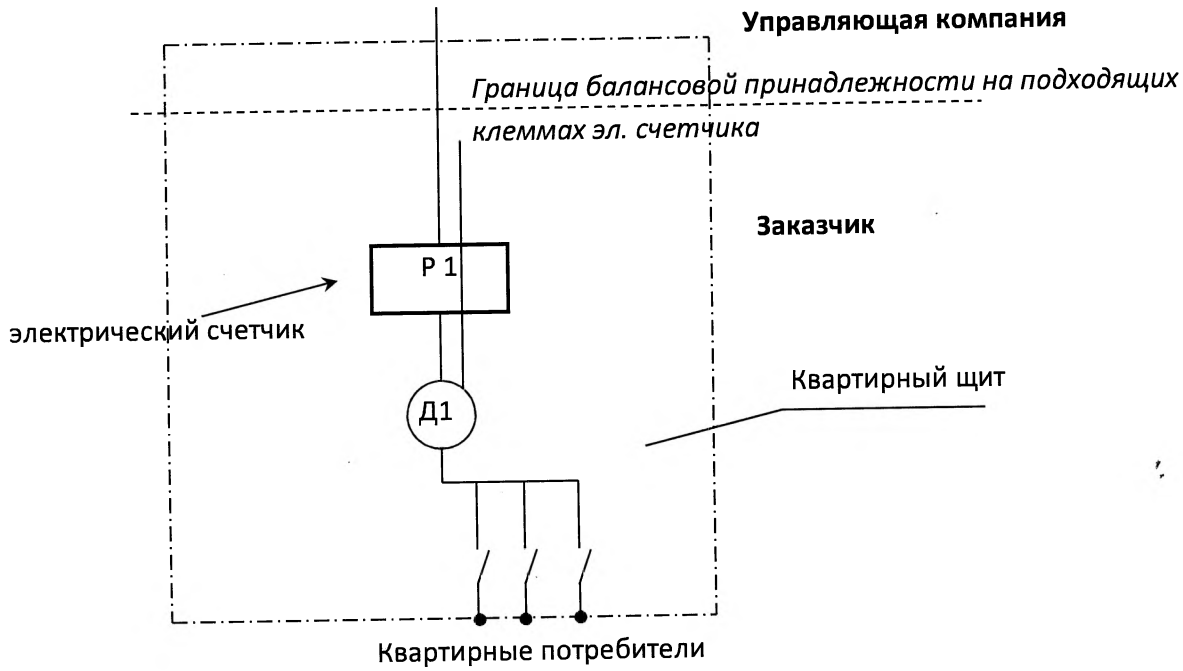
Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между Управляющей компанией и Заказчиком обозначена ---------

Границей ответственности по горячему и холодному водоснабжению является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения.
Транзитный стояк обслуживает Заказчик.
Первый расположенный от стояка кран и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает Заказчик.



Граница раздела обслуживания по водоснабжению между Управляющей компанией и Заказчиком обозначена ----------

Границей ответственности по электроснабжению являются точки крепления на клеммах электрического счетчика Заказчика от питающего кабеля.
Отходящие от точек крепления провода, всё электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры обслуживает Заказчик.
Стояковую разводку, вводной выключатель и этажный электрощит обслуживает Управляющая компания.



Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Управляющей компанией и Заказчиком обозначена ------

Заказчик несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через принадлежащее ему жилое/нежилое помещение.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика.

В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей компанией, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Заказчиком за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

В случае ограничения Заказчиком доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей компанией, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика

При привлечении Заказчиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Заказчика и/или Управляющей компанией, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Заказчиков, имуществу Управляющей компанией или третьих лиц, несет Заказчик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Заказчика*.

** В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления Управляющей компанией соответствующего счета.*

ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик:
Ломая Светлана Александровна

Управляющая компания:
ООО «Север»

Генеральный директор Ульянов А.С.