

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

г. Лахденпохья

«__» _____ 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Альфа», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Бородиновой Инны Сергеевны, действующего на основании Устава, и

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____

именуемый(ые) в дальнейшем «**Собственники**», действующий(ие) от своего имени, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о следующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома № _____ по ул. _____ г. Лахденпохья, № _____ от _____. 2016 года, о выборе в качестве управляющей организации – ООО «УК «Альфа».

1.2. Собственники – лица, владеющие на праве собственности жилыми помещением общей площадью _____ кв.м, находящимися в многоквартирном доме по адресу: **г. Лахденпохья, ул. _____, д. _____**, (далее – помещения). Право собственности на помещение подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Порядок и условия пользования объектами общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются решением общего собрания собственников данного дома в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями к настоящему Договору, указанными в п. 3.1.2, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Лахденпохья, ул. _____, д. _____, предоставлять коммунальные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Состав (перечень) общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

1. Адрес многоквартирного дома: _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки: _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета: _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу

9. Количество этажей: _____
10. Количество подъездов: _____
11. Наличие подвала: _____
12. Наличие цокольного этажа _____
13. Наличие мансарды _____
14. Наличие мезонина _____
15. Количество квартир _____
16. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
17. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
18. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)

19. Строительный объем _____ куб. м
20. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м.
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
21. Количество лестниц _____ шт.
22. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м

23. Уборочная площадь общих коридоров: тамбуров __ кв. м
24. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) __ кв. м
25. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _ кв.м.
26. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____
- 2.5. Передача прав на управление многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.
- 2.6. Администрация Лахденпохского городского поселения передает в управление Управляющей организации жилищный фонд, находящийся в муниципальной собственности и право взимать плату за содержание и ремонт жилого фонда.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в приложениях 3 и 4 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения в многоквартирном доме надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) отопление (теплоснабжение);
- г) газоснабжение.

Для этого заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику.

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в подп. 3.1.3 Договора условиях и порядке оплаты коммунальных услуг и иных услуг.

3.1.6. Осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц учет, начисление, сбор платежей с собственников помещений в многоквартирном доме за услуги и работы по настоящему договору.

По распоряжению Собственника обязанность по внесению платы за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги может быть возложена на нанимателя, арендатора помещения.

3.1.7. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные услуги.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, связанные с исполнением настоящего договора, и принимать по ним меры в пределах предоставленных полномочий.

3.1.9. Обеспечить работу диспетчерских служб для надлежащего содержания и аварийного обслуживания многоквартирного дома, его инженерного оборудования.

3.1.10. Контролировать качество поставляемых коммунальных услуг. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.11. Информировать Собственника о проведении плановых и внеплановых ремонтных работ.

3.1.12. При временном отсутствии Собственника в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществлять перерасчет платы за холодное водоснабжение, водоотведение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.13. Представлять Собственнику платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.14. Производить по требованию Собственника сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.1.15. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор страхования общего имущества. При наступлении страхового случая представлять интересы Собственников. Полученное страховое возмещение направлять на восстановление поврежденного имущества.

3.1.16. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.19. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения.

3.1.20. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.21. Выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные федеральным законодательством и настоящим Договором.

3.1.22. На основании сообщения (заявки) Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению Собственника.

3.1.23. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации/заказчика – застройщика/уполномоченного органа местного самоуправления (ненужное зачеркнуть) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.24. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.25. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.26. Представить Собственнику следующую информацию об исполнителе:
адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;
порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информацию о настоящих Правилах;
сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд.

3.1.27. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

За 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора представить Собственникам помещений отчет о выполнении условий договора, передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации по результатам конкурса

3.1.28. Не допускать использование жилых и нежилых помещений, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению.

3.1.29. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Обращаться самостоятельно либо с привлечением третьих лиц в судебные органы для принудительного взыскания оплаты по настоящему договору и пени при нарушении Собственником сроков оплаты, а также ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3. Представлять интересы Собственника, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг в отношениях с третьими лицами.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей организации.

3.2.6. По поручению организатора конкурса организовать сбор платежей за найм жилья от нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда и перечислять указанные платежи наймодателю указанных жилых помещений или самостоятельно расходовать эти средства в пределах утвержденных организатором конкурса смет. Управляющая организация вправе включать плату за наем в единые платежные документы, предоставляемые нанимателем жилых помещений муниципального жилищного фонда.

3.2.7. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением.

3.3.2. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 6.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Представлять Управляющей организации в течение десяти рабочих дней сведения:

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной защиты населения;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.3. Получать от Управляющей организации акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.4. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты.

3.4.5. Полностью или частично быть освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства.

3.4.6. Требовать предъявления уполномоченным представителем Управляющей организации документов, подтверждающих их полномочия.

3.4.7. Требовать перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае некаждания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.8. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.10. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.11. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией установленных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.4.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества устанавливаются в соответствии с долями в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной площади находящегося у Собственника жилого/нежилого помещения, в соответствии со ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом сроком на один год.

4.2. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества на момент подписания настоящего Договора устанавливается в зависимости от вида благоустройств и составляет руб. коп. (рублей копеек) в месяц.

4.3. Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанная в настоящем договоре, является фиксированной на момент заключения настоящего договора и может изменяться (индексироваться), но не чаще 1 раза в год в соответствии с порядком определения стоимости указанных в настоящем договоре услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной органом местного самоуправления, а также в результате изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей, на основании решения органа местного самоуправления, а также в случае изменения

(индексации) стоимости услуги по содержанию и ремонту общего имущества организаций, являющейся единственной в Лахденпохском городском поселении, оказывающей определенный вид услуг.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации.

4.6. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в п. 4.9 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Плата по настоящему договору вносится Управляющей организации либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за истекшим. Плата за услуги по настоящему договору вносится на основании платежных документов (квитанций), выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия собственника осуществляется перерасчет размера его платы.

4.14. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4.15. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату по взаимной договоренности сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

Уполномоченный представитель Собственника жилого помещения - муниципального образования, являющийся наймодателем по договору социального найма, обязан требовать с нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также принять установленные законом меры по выселению нанимателя и проживающих с ним членов его семьи, если указанные лица в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТОВ НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА И ПРИЧИНЕНИЯ ВРЕДА

6.1. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через доверенных лиц посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.2. Помимо указанных выше действий Собственник вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Администрацию

Лахденпохского городского поселения и в другие инстанции согласно действующему законодательству.

6.3. В случаях нарушения условий настоящего Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственника или общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме неправомерными действиями Управляющей организации, этого или иного Собственника, по требованию любой из Сторон Договора составляется акт, а также дефектная ведомость.

6.4. Акт подписывается комиссией, состоящей не менее чем из трех представителей Управляющей организации (обязательно). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку лицу, причинившему вред, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается в Управляющей организации.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) - путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

7.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.2.5. Договор прекращает свое действие в случае смерти Собственника со дня его смерти.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

8.2. Собственник поручает Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем в счет платежей по настоящему Договору и начислять нанимателям эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на ____ года и вступает в действие с _____.2016 года.

Договор считается автоматически пролонгированным на следующий период, если ни одна из «Сторон» письменно не заявит о его прекращении за 60 дней до истечения срока его действия.

Договор считается заключенным, как с каждым собственником, так и со всеми собственниками жилых помещений в многоквартирном доме (если приложен реестр подписей собственников помещений).

Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления МКД, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления МКД.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 17 страницах и содержит 4 приложения:

приложение 1 «Акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме»;

приложение 2 «Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов»;

приложение 3 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

приложение № 4 «Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах».

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Альфа»

Факт. адрес: 186730, г. Лахденпохья, ул. Ленина, 5-Б

Юр. адрес: 186730, г. Лахденпохья, ул. Советская, д. 8

ИНН 1012012370, КПП 101201001

ОГРН 1161001053840,

р/с 40702810325090000258

в Карельском отделении № 8628 ПАО «Сбербанк»

БИК 048602673

к/сч. 30101810600000000673

телефоны 89214677295

_____/И.С. Бородинова/

Собственник 1:

ФИО _____

Свидетельство о гос. регистрации права, выдано «____» _____ года

Серия _____ № _____

паспорт серии _____ № _____

выдан _____

адрес регистрации: _____

адрес фактического проживания: _____

телефоны _____

_____/_____/

Собственник 2:

ФИО _____

Свидетельство о гос. регистрации права, выдано «____» _____ года

Серия _____ № _____

паспорт серии _____ № _____

выдан _____

адрес регистрации _____

адрес фактического проживания _____

телефоны _____

_____/_____/

Собственник 3:

ФИО _____

Свидетельство о гос. регистрации права, выдано «____» _____ года

Серия _____ № _____

паспорт серии _____ № _____

выдан _____

адрес регистрации _____

адрес фактического проживания _____

телефоны _____

_____/_____/

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): _____
3. Серия, тип постройки: _____
4. Год постройки: _____ год
5. Степень износа по данным государственного технического учета: _____ %
6. Степень фактического износа: : _____ %
7. Год последнего капитального ремонта: _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: _____
9. Количество этажей: _____
10. Наличие подвала: _____
11. Наличие цокольного этажа: _____
12. Наличие мансарды: _____
13. Наличие мезонина: _____
14. Количество квартир: _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: ---
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): _____
18. Строительный объем: _____ куб.м.
19. Площадь: _____
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: _____
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): _____
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): _____ кв.м.
20. Количество лестниц: _____
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): _____ кв.м.
22. Уборочная площадь общих коридоров, тамбур _____
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): ---
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5	Крыша		

6	Полы		
7	Проемы окна двери (другое)		
8	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания мусоропровод вентиляция (другое)		
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление(от внешних котельных) отопление(от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)		
11	Крыльца		

Собственник(и):

(ф.и.о.)

(подпись) / (расшифровка)

(ф.и.о.)

(подпись) / (расшифровка)

(ф.и.о.)

(подпись) / (расшифровка)

Управляющая организация

ООО «УК «Альфа»
(наименование юридического лица)
Директор

(должность)
_____/Бородинова И.С./

(подпись) (расшифровка) м.п.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов

№ п/п	Наименование документа	Количество листов
1	Акт о состоянии общего имущества в многоквартирном доме	1
2	Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов	1
3	Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	2
4	Договор управления многоквартирным домом	6
	Всего:	10

Собственник(и):

Управляющая организация

(ф.и.о.)

(подпись) / (расшифровка)

ООО «УК «Альфа»
(наименование юридического лица)
Директор

_____/Бородинова И.С./
(подпись) (расшифровка)
М.П.

(ф.и.о.)
_____/_____
(подпись) (расшифровка)

(ф.и.о.)

(подпись) (расшифровка)

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирных домах**

I. Содержание помещений общего пользования		Стоимость на 1 кв.м. общей площади в месяц (руб.)
1.- уборка подвалов, технических подпольев; - удаление с крыш снега и наледей; - очистка кровли от мусора, грязи, листьев; - освещение мест общего пользования (лестничных клеток, подвалов, площадок перед входом в подъезд)	1 раз в год По мере необходимости 1 раз в год По мере необходимости, в течение суток	
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома		
2. Уборка мусора на контейнерных площадках - вывоз крупногабаритного мусора	3 раза в неделю Май, сентябрь, 2 раза в год	
3. Вывоз твердых бытовых отходов	По утверждённому графику	
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
4.Укрепление водостоков под крышей	1 раз в год	
5. Консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год	
6. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок; - текущий ремонт кровли; фундамента	1 раз в год По мере необходимости	
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
7. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, канализации, теплоснабжения, вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	Проверка исправности канализационных вытяжек 2раз в год. Прочистка канализационного лежака 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 2 раз в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1раз в год.	
8. Аварийное обслуживание	постоянно, на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения. Устранение аварии в течение 60 мин. После получения заявки диспетчером.	
9. Дератизация	2 раза в год	
10. Дезинсекция	2 раза в год	
Итого:		

Собственник(и):

(ф.и.о.)
(подпись) (расшифровка)

Управляющая организация

ООО «УК «Альфа»

(наименование юридического лица)

Директор: _____ /Бородинова И.С../
(должность) (подпись) (расшифровка)

M.D.

**Перечень
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирных домах**

	Периодичность	Стоимость на 1 кв.м. общей площади в месяц (руб.)				
		1А	1Б	2	3	4
1.Дополнительные услуги по содержанию общего имущества						
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования						
1. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	10 раз в год	0,15	0,15	0,15	0,2	
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома						
2. Подрезка деревьев и кустов, скашивание травы	2 раза в год	0,3	0,3	0,2	0,2	
3.Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	2 раза в год	0,2	0,2	0,1	0,1	
4.Сбрасывание снега с крыш и сбивание сосулек	по заявке	0,2	0,2	0,2	0,2	
III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта						
5. Вывоз крупногабаритного мусора	2 раза в год	0,36	0,36	0,15	0,17	
2. Дополнительные работы по ремонту общего имущества						
Фундаменты						
6. Восстановление (ремонт) освещения; вентиляции, очистке, осушения подвала	3 раза в год	0,2	0,2			
Крыши						
7. Ремонт межпанельных швов	6 раз в год	0,48	0,48	0,25	0,3	0,6
8. Ремонт, восстановление, модернизация оборудования, установленного на крыше (установленного по проекту МКД)	4 раза в год	0,3	0,3		0,24	0,3
9. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции	4 раза в год	0,4	0,4			
10. Восстановление (ремонт) систем водопровода	9 раз в год	0,2	0,2			
Теплоснабжение						
11. Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования	1 раз в год	0,41	0,41	1,5	0,37	

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Альфа»

_____/И.С. Бородинова/

Собственник 1:

ФИО _____

_____/_____/

Собственник 3:

ФИО _____

_____/_____/

Собственники 2:

ФИО _____

_____ / _____ /