

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

ДОГОВОР № _____ управления многоквартирным домом

г. Сланцы Ленинградской области

«___» _____ 201__ г.

Собственники помещений, указанные в **Приложении № 6** (изменяемое) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *Ленинградская область, г. Сланцы, ул. (пр-т, пер.) _____*, д. ____, именуемые в дальнейшем «Собственники», а индивидуально – «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ВИРА сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Коок Анны Юрьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключён на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, согласно протоколу от «___» _____ 201__ г. об избрании (изменении) способа управления данным домом управляющей организацией.

2.2. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех Собственников помещения.

2.3. Термины и определения:

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме – доля собственника помещения в этом доме, которая пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля собственника комнаты в этой квартире, которая пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме, - доля собственника комнаты в этой квартире, находящейся в данном доме, которая пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определённой в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, либо возникшее на ином законном основании.

Пользователи - члены семьи собственников жилых помещений, наймодатели и (или) наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо на ином законном основании.

Состав общего имущества - общее собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежащее им на праве общей долевой собственности, а именно:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: *Ленинградская область, г. Сланцы, ул. (пр-т, пер.) _____, д. _____* (далее – «Многоквартирный дом»), а также обеспечивать предоставление Собственникам, а также иным пользователям в жилые и нежилые помещения (далее – «Помещения») коммунальные услуги, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственники обязуются вносить плату Управляющей организации за выполненные работы и оказанные услуги по настоящему Договору.

3.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

3.3. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме установлен в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учётом иных законных оснований;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда.

Об изменении данного перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственников Помещений в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ и (или) услуг.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, в том числе техническое обслуживание внутридомовых систем газоснабжения (далее – «ТО ВДГО»), а так же предоставлять иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, в том числе осуществлять обработку персональных данных, первичный приём, подготовку и передачу документов для регистрационного учёта по месту жительства, выдачу и замену паспортов, ведение и хранение баз персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.1.3. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственниками помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, **горячее водоснабжение (при наличии технической возможности)**, водоотведение, отопление. Обеспечивать отопление пустующих Помещений.

4.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе: Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ, Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – «Правила»), и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ленинградской области, которые регулируют вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг потребителям, а также настоящим Договором.

4.1.5. В установленные сроки информировать Собственников и пользователей Помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы внутридомовых инженерных сетей.

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

4.1.7. Рассматривать обращения Собственников и пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг.

4.1.8. Управляющая организация обязана ежегодно в течение 1 (*первого*) квартала текущего календарного года представлять Собственникам Помещений письменный отчёт о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий календарный год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах.

Отчёт размещается в помещении управляющей организации, а так же в помещениях общего пользования Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников, и на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», по адресу: www.viraservice.ru.

4.1.9. В случае необходимости, информировать Собственников и пользователей Помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в данном доме, а также представить соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании Собственников Помещений, и (или) письменно, путём размещения данной информации в помещениях общего пользования Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные необходимые разрешительные документы к выполнению перечисленных работ и оказанию перечисленных услуг, в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых инженерных систем в Помещениях Собственников.

4.2.3. Организовывать проверку правильности учёта потребления коммунальных услуг (ресурсов) согласно показаниям индивидуальных приборов учёта. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчёт размера платы потреблённых коммунальных услуг (ресурсов) на основании фактических показаний индивидуальных приборов учёта соответствующего вида коммунального ресурса.

4.2.4. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учёта каждого вида коммунального ресурса и целостность их пломб.

4.2.5. Взыскивать с Собственников и иных пользователей Помещений в Многоквартирном доме задолженность по оплате выполненных работ и оказанных услуг в рамках настоящего Договора, в установленном законом порядке.

4.2.6. Принимать решения о порядке и условиях оказания услуг и (или) выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами и иными нормативными правовыми актами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.2.7. Действовать от имени Собственников без доверенности, при совершении сделок с третьими лицами, в целях исполнения Договора.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

4.2.8. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала, работников Управляющей организации, в целях исполнения Договора.

4.2.9. Использовать отдельные нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием Собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб, работников, материалов, оборудования, инвентаря, информационных щитов и стендов.

4.2.10. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником Помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3. Собственники обязаны:

4.3.1. Своевременно, в полном объёме, в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт Помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за техническое обслуживание внутридомовой инженерной системы газоснабжения, а также оплачивать потреблённые коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

4.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения пользователями (нанимателями) Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утверждённых постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. Своевременно представлять Управляющей компании сведения о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных (проживающих) по месту жительства в Помещении, льгот для расчётов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчёты производятся, исходя из нормативной численности проживающих (зарегистрированных), (для всех Собственников, кроме органов местного самоуправления).

4.3.5. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии со ст. 9 Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене Собственников в случае приобретения права собственности на одно или несколько Помещений, изменении доли в общем имуществе Собственников Помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом Помещении, необходимости перерасчёта платы за недополученные коммунальные услуги (ресурсы), о сдаче жилого Помещения в наём (поднаём).

4.3.6. Предоставить право Управляющей организации в интересах и от имени Собственников заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных услуг и ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, индивидуальными предпринимателями, учреждениями органов государственной власти Российской Федерации и местного самоуправления.

4.3.7. Не осуществлять перепланировку и (или) переустройство Помещений, в том числе переоборудование внутренних инженерных сетей без предварительного уведомления Управляющей организации.

4.3.8. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в Помещении либо использующих Помещение, принадлежащее Собственнику, с условиями настоящего Договора.

4.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи: электрической энергии, воды (холодной, горячей), тепловой энергии и газа.

4.3.10. Собственники обязаны информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ними или иными указанными Собственником лицами (представителями) в целях исполнения Договора, а так же на случай возникновения аварийной ситуации, в связи с чем, предоставить необходимые контактные данные (номера телефонов). В противном случае, при аварийной ситуации, во избежание причинения вреда жизни, здоровью, имуществу граждан, проживающих в Помещениях Собственников представители Управляющей организации вправе, в целях ликвидации

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

данной аварийной ситуации, для проведения безотлагательных аварийных ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо иное помещение Собственника, без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных аварийных ремонтных работах.

4.3.11. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, указанном в пункте 85 «Правил предоставления коммунальных услуг», время, но не чаще 1 (*одного*) раза в 3 (*три*) календарных месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.12. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в пункте 85 «Правил предоставления коммунальных услуг» время, но не чаще 1 (*одного*) раза в 6 (*шесть*) календарных месяцев;

4.4. Собственники имеют право:

4.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору.

4.4.2. В пределах, установленных законодательством Российской Федерации, требовать от Управляющей организации информацию о качестве, объёмах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в том числе ежегодно, в течение первого квартала текущего календарного года получать от Управляющей организации письменный отчёт о выполнении Договора за предыдущий календарный год.

4.4.3. Ознакомиться с ежегодным отчётом Управляющей организации, после размещения на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», по адресу: www.viraservice.ru.

4.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения причинённых убытков и понесённых расходов, вследствие неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения последней своих обязанностей по Договору.

4.4.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников Помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчёта, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 4.1.8 настоящего Договора, и с учётом соответствующих решений таких общих собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации, а также для избрания представителя (представителей) Собственников, совета Многоквартирного дома, председателя совета данного дома.

4.5. Собственники не вправе:

4.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведённые до сведения Собственников.

4.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя.

4.5.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом.

4.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учёта и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учёта.

4.5.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.5.6. Несанкционированно подключать оборудование Собственников к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

5. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Собственники и иные пользователи Помещений ежемесячно в срок до «10» числа месяца, следующего за истекшим, вносят плату за содержание и ремонт Помещения, включающую в себя плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в Помещение Многоквартирного дома, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платёжным документом.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт Помещения в Многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений в данном доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса РФ. Размер платы за содержание и ремонт Помещения в Многоквартирном доме определяется с учётом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один календарный год.

5.3. Если Собственники помещений в Многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт Помещения, то такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

5.4. Размер ежемесячной платы для Собственников и иных пользователей помещений за содержание и ремонт Помещения, включающую плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, при отсутствии соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в данном доме устанавливается в размер, определённый нормативными правовыми актами, совета депутатов Сланцевского городского поселения, в том числе для тех Собственников, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом на день начисления платы.

5.5. Размер ежемесячной платы по настоящему Договору определяется пропорционально доле каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (ст.ст. 37, 42 Жилищного кодекса РФ), а размер ежемесячной платы на 1 (одни) метр квадратный общей площади квартиры, комнаты или нежилого помещения для Собственников и иных пользователей за содержание и ремонт Помещения в Многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора составляет:

- для отдельных квартир – _____ руб. за 1 м² общей площади занимаемого помещения*;
- для комнат в коммунальных квартирах – _____ руб. за 1 м² жилой площади занимаемого помещения*.

(* **Определённый, установленный, действующий размер платы в зависимости от категории многоквартирного дома по уровню капитальности и благоустройства**)

Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается согласно тарифам, установленным органами государственной власти Ленинградской области.

5.6. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных **Приложением № 2** настоящего Договора работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ и (или) услуг, сроки выполнения работ и (или) оказания услуг, их стоимость, при этом данные дополнительные работы и (или) услуги оплачиваются дополнительно.

5.7. Ежемесячная плата, за выполнение работ и оказание услуг, предусмотренная **п. 5.5** настоящего Договора, производится Собственниками в соответствие с выставленными Управляющей организацией платёжными документами **на предоплату**, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ (при наличии), их стоимость, расчётный счёт, на который должны быть перечислены денежные средства. Платёж должен быть внесён Собственниками не позднее 10 банковских дней со дня выставления соответствующего платёжного документа, либо иным способом, установленным решением общего собрания Собственников в Многоквартирном доме.

5.8. Изменение размера платы Собственников по Договору в случае выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные в Помещения Собственников, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленных Собственникам и пользователям Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

5.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.11. При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии Собственника в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учёта, осуществляется перерасчёт размера платы за предоставленную Собственнику в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчёту в том случае, если осуществляется перерасчёт размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчёту в связи с временным отсутствием Собственника в Помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

5.12. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении соответствующих изменений в действующее законодательство Российской Федерации, размер ежемесячной платы по Договору подлежит изменению.

5.13. В случае если Собственники и пользователи Помещений в Многоквартирном доме не вносят, не полностью и (или) несвоевременно вносят плату по настоящему Договору за текущий ремонт, данные работы выполняются Управляющей организацией соразмерно поступившим денежным средствам, по данной строке.

5.14. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт Помещения, включающую плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанный в пункте 5.5 настоящего Договора, устанавливается сроком на 1 (один) календарный год.

5.15. В случае отсутствия надлежащего решения по определению размера ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД, который не определён в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора в текущем календарном году на следующий год, то по истечении каждого года, размер данной платы (на 1 м²) подлежит повышению (индексации) на 8% (восемь процентов) в каждом последующем году, начиная с «01» января. Применение индексации размера данной ежемесячной платы является правом Управляющей организации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Убытки, понесённые Собственниками или Управляющей организацией в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. Управляющая организация несёт ответственность:

- за вред, причинённый жизни, здоровью и (или) имуществу Собственников;
- за убытки, причинённые в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору.

6.4. Управляющая организация не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие у Собственников и пользователей Помещений, не по её вине.

6.5. В соответствии с п. 20 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, Собственники Помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов. В случае неустранения и (или) несвоевременного устранения данных выявленных

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

дефектов, Управляющая организация не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого общего имущества, в том числе отдельных общедомовых инженерных сетей.

6.6. Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации за повреждение и (или) уничтожение общего имущества (в том числе отдельных его элементов) в Многоквартирном доме, а равно имущества других Собственников и пользователей Помещений, в том числе в результате не исполнения и (или) не надлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных **п. 4.3** настоящего Договора, в тех случаях, когда в наступлении названных негативных последствий будет установлена их вина.

6.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных **п. 4.3** настоящего Договора, он несёт ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все негативные последствия, возникшие в результате допущенных им нарушений, в том числе, когда его противоправные действия повлекли аварийные и иные опасные ситуации.

6.8. Собственники Помещений несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение условий настоящего Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства), не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.10. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух календарных месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.11. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнять свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению этих обязательств.

6.12. В случае нарушения Собственниками сроков внесения платежей, установленных **разделом 5** Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трёхсотой) учётной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа, начиная со следующего дня, после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платёжном документе, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с **разделом 5** Договора.

6.13. При выявлении и установлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном законом порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе, в судебном порядке взыскать с него понесённые убытки.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учётом соответствующих решений общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством Российской Федерации.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного правового акта, устанавливающего обязательства для Сторон, существенно отличающиеся от условий настоящего Договора.

7.3. Решение Общего собрания Собственников Помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения настоящего Договора.

7.4. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, и в этом случае, Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) календарных дней с момента подписания обеими Сторонами письменного соглашения о расторжении настоящего Договора.

7.5. Если, до истечения срока действия настоящего Договора, общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом, Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего календарного года со дня заключения Договора.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Собственниками в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, предусмотренные п. 4.1 Договора, то есть существенно их нарушает.

7.7. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники Помещений должны быть предупреждены не позднее, чем за один календарный месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для дальнейшей эксплуатации в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает (в том числе принятие общим собранием Собственников решения об установлении размера платы, не позволяющим надлежащим образом исполнять Управляющей организации свои обязательства по настоящему Договору).

7.8. В случае расторжения Договора по инициативе Собственников, они обязаны письменно уведомить об этом Управляющую организацию, не менее чем за 30 (*тридцать*) календарных дней до момента расторжения Договора.

7.9. О расторжении Договора, Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственников не позднее, чем за 30 (*тридцать*) календарных дней до момента, с которого Договор будет считаться расторгнутым.

7.10. Управляющая организация в течение 7 (*семи*) рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо в случае непосредственного управления данным домом, одному из Собственников Помещений, имеющему право представлять интересы всех Собственников Помещений в Многоквартирном доме. Независимо от причин расторжения Договора Стороны обязаны исполнить свои обязательства до момента прекращения действия настоящего Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключён сроком **на 5 (*пять*) лет** и вступает в силу с «___» _____ 201__ г. Срок действия настоящего Договора автоматически пролонгируется на тот же срок в случае, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора не одна из Сторон не заявит о его расторжении. Автоматические пролонгации Договора не ограничены в количестве применений.

Собственники вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

8.2. Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление Управляющей организации, путём размещения информации в помещениях общего пользования Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны создают все необходимые благоприятные условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.2. Собственники подтверждают, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой заключён Договор управления Многоквартирным домом.

9.3. Собственники подтверждают, что подписанием настоящего Договора предоставляют право Управляющей организации на обработку своих персональных данных.

В соответствии с п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

9.4. Собственники подтверждают, что подписанием настоящего Договора предоставляют Управляющей организации право в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми индивидуальными предпринимателями, организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления.

9.5. Претензии (жалобы) о несоблюдении условий настоящего Договора предъявляются Собственниками в письменной форме и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

9.6. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственниками в течение срока, установленного действующим законодательством Российской Федерации, с момента, когда им стало известно или они должны узнать о нарушении своих прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

9.7. Собственники и другие Пользователи ознакомлены с Правилами пользования помещениями, Правилами пользования общим имуществом Многоквартирного дома, Правилами противопожарной безопасности, Правилами регистрационного учёта граждан по месту жительства и пребывания, обязаны их соблюдать, и несут ответственность за их нарушение.

9.8. Компенсация расходов Управляющей организации в связи с предоставлением отдельным категориям граждан проживающим (зарегистрированным), в многоквартирных домах, находящихся в управлении Управляющей организации, в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.9. Споры и разногласия по Договору разрешаются путём переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон, споры данные споры и разногласия будут переданы Сторонами в соответствующее судебное учреждение, по правилам подсудности.

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

9.11. Настоящий Договор составлен в 2 (две) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Приложение № 1: «СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА».

10.2. Приложение № 2: «ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА».

10.3. Приложение № 3: «АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ И ОБОРУДОВАНИЮ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ».

10.4. Приложение № 4: «ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ИХ СТОИМОСТЬ».

10.5. Приложение № 5: «РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ».

10.6. Приложение № 6: «ПЕРЕЧЕНЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ».

11. АРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «ВИРА сервис»

Адрес места нахождения юридического лица, в том числе почтовый адрес: 188560, Ленинградская область, г. Сланцы, ул. Партизанская, д. 6-а
тел/факс: 8(813-74)32-911, тел. АДС: 8(813-74)32-022
электронный адрес (e-mail): viraservice@mail.ru,
официальный сайт: www.viraservice.ru,
ИНН/КПП 4713008708/470701001
р/с 40702810501005500051
в АО «Рускобанк» г. Всеволожска,
к/с 30101810200000000725,
ОКПО 96156095, ОКВЭД 70.32.,
ОКТМО 41642101, БИК 044106725

Генеральный директор

_____ А.Ю. Коок
М.П.

Собственники Помещений:

Согласно Приложению № 6 (изменяемое)

Собственник Помещения

(представитель Собственников Помещений)

_____ (_____)

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Общее имущество Многоквартирного дома – имущество Собственников Помещений, принадлежащее им на праве общей долевой собственности, предназначенное для обслуживания более одного Помещения в данном доме.

Наименование элемента общего имущества Многоквартирного дома	Описание и назначение элемента общего имущества Многоквартирного дома	Количество штук	Площадь, м ²	Техническое состояние элементов общего имущества
Несущие конструкции здания				
Фундаменты	материал:			
Наружные, внутренние и капитальные стены	материал:			
Перегородки	материал:			
Крыша	неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода материал:			
Чердак	пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа			
Инженерное оборудование	оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного помещения			
Водопровод	центральный			
Канализация	центральная			
Горячее водоснабжение				
Отопление	центральное			
Газоснабжение	центральное, природный газ			
Электроснабжение	центральное, 220 В			
Вентканал	естественная вентиляция			
Лифт				
Крыльцо	обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли			
Подъезд	часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой			
Тамбур	помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения			
Лестничная клетка	часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршей или для оборудования входов в помещения			
Лестница	наклонная поверхность, снабжённая ступеньками определённого заложения			

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

Коридор	помещение, связывающее между собой несколько помещений			
Электрощитовая	Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования			
Мусоросборник	помещение, предназначенное для очистки мусоропровода			
Вход в подвал	обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли			
Техподполье (подвал)	технический этаж, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций			
Теплоузел (бойлерная)	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования теплоснабжения			
Водомерный узел	помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования холодного водоснабжения и канализации			
Земельный участок	земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства земельный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности			
Малые архитектурные формы (детские, бельевые, контейнерные, автомобильные площадки, скамейки и т.д.)				
Ограждение	размер, материал:			

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) Многоквартирного дома

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

при выявлении нарушений, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений, составление планов мероприятий по устранению данных нарушений.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения – 1 раз в год;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями – 1 раз в год;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей – по мере необходимости.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Многоквартирного дома:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств – 1 раз в год;

выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней – 1 раз в год.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Многоквартирного дома:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний – 1 раз в год;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит – 2 раза в год (1 раз в 6 месяцев);

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоёв к конструкциям перекрытия (покрытия) – 1 раз в год;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий Многоквартирного дома:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин – 1 раз в год в ходе осмотра;

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий – 1 раз в год в ходе осмотра;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий – 1 раз в год в ходе осмотра.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш Многоквартирного дома:

проверка кровли на отсутствие протечек 1 раз в 6 месяцев;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприёмных воронок внутреннего водостока – 2 раза в год (1 раз в 6 месяцев);

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах – 1 раз в год;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке – 1 раз в год;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод – по мере необходимости;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи – по мере необходимости;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами – 1 раз в год;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещённых на крыше и в технических помещениях металлических деталей – 1 раз в год;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Многоквартирного дома:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надёжности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях – по мере необходимости;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами – по мере необходимости;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада Многоквартирного дома:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоёв со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки Многоквартирного дома, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений – 1 раз в год.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов) – 1 раз в год;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме – 1 раз в год;

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления Многоквартирном доме:

проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, при необходимости их очистки и (или) ремонта лицами, ответственными за содержание общего имущества в многоквартирном доме проверка утепления тёплых чердаков, плотности закрытия входов на них ;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решёток и их креплений – по мере необходимости;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);

Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится:

а) при приёмке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;

б) при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов;

в) в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка) - не реже 3 раз в год (не позднее, чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона).

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в Многоквартирном доме:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах – 2 раза в год (1 раз в 6 месяцев);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования – по мере необходимости;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений – 1 раз в год;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).

14. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в Многоквартирном доме:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) – 2 раза в год (1 раз в 6 месяцев);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем – по мере необходимости;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) – по мере необходимости;

восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме – по мере необходимости;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации – по мере необходимости;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации – по мере необходимости;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе – по мере необходимости.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в Многоквартирном доме:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления – 1 раз в год;

консервация внутримодульной системы отопления – по окончании отопительного сезона;

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

расконсервация внутридомовой системы отопления – перед началом отопительного сезона;
проведение пробных пусконаладочных работ – 1 раз в год;
удаление воздуха из внутридомовой системы отопления – по мере необходимости;
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений – 1 раз в год;
гидравлическая регулировка внутридомовой системы отопления – по мере необходимости.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки – 1 раз в 3 года;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения – 1 раз в год;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования – 2 раза в год.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме

17. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов – по графику;

влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек – по графику;

мытьё окон – 1 раз в год;

очистка систем защиты от грязи (металлических решёток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов) – по графику;

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – по мере необходимости.

18. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см – в соответствии с Правилами;

сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см. – в соответствии с Правилами;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) – в соответствии с Правилами;

очистка придомовой территории от наледи и льда – в соответствии с Правилами;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома – в соответствии с Правилами;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – в соответствии с Правилами.

19. Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года:

подметание и уборка придомовой территории – в соответствии с Правилами;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества Многоквартирного дома – в соответствии с Правилами;

уборка и выкашивание газонов – в соответствии с Правилами;

формирование кроны деревьев – по мере необходимости;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и прямка – в соответствии с Правилами.

20. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов – в соответствии с Правилами.

21. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения – 1 раз в год.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

22. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных сетях в Многоквартирном доме, выполнения заявок населения – в рамках настоящего Договора.

IV. Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома*

1. Смена небольших участков трубопроводов до 15% от общего объёма инженерных сетей;
2. Ремонт электрощитов;
3. Ремонт участков фасада;
4. Устранение местных деформаций отмостки и входов в подвалы, ремонт участков цоколя;
5. Герметизация стыков архитектурных элементов;
6. Частичная заделка швов и трещин перекрытий;
7. Усиление элементов деревянной стропильной системы;
8. Устранение неисправностей рулонных, асбестоцементных, стальных и других кровель;
9. Ремонт водосточных труб;
10. Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
11. Усиление, смена, заделка лестниц, крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы;
12. Частичное восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях;
13. Ремонт, замена отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения;
14. Установка, и восстановление работоспособности электротехнических устройств и электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов;
15. Мелкий ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек.

** - в соответствии с планами ремонта на текущий календарный год.*

Примечание:

Объёмы работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома определяются в соответствии с объёмами финансирования, заложенными в планах ремонтов (запланированными) на текущий календарный год.

Дополнительные работы и дополнительное финансирование осуществляются в соответствии с утверждёнными сметами Собственниками Помещений в Многоквартирном доме (их представителем), за счёт средств данных собственников.

Фактические работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома выполняются соразмерно поступившим денежным средствам, по данной строке начисления.

Устранение отдельных неисправностей элементов общего имущества Многоквартирного дома производится подрядными организациями, ремонтными службами или соответствующими специалистами Управляющей организации с момента их обнаружения после периодических технических осмотров.

При обнаружении неисправностей элементов общего имущества Многоквартирного дома Собственниками Помещений, их устранение производится по заявлениям данных собственников, поступившим в Управляющую организацию, как в устной, так и в письменной форме.

V. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО) в Многоквартирном доме

Выполнение работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

VI. Управление Многоквартирным домом

1. Организация эксплуатации Многоквартирного дома.
2. Обеспечение круглосуточной работы аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации.
3. Хранение, ведение, учёт технической и юридической документации в отношении Многоквартирного дома.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

4. Заключение договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома с подрядными и специализированными организациями, осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

5. Заключение договоров на предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям Помещений с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов, осуществление контроля за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам.

6. Осуществление контроля качества коммунальных услуг.

7. Начисление Собственникам и пользователям Помещений платы за содержание и ремонт Помещения, включающую в себя плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, а также за предоставленные коммунальные услуги данным Собственникам и пользователям в Помещения Многоквартирного дома, и сбор соответствующих платежей.

8. Взыскание задолженности по оплате оказанных услуг и выполненных работ за содержание и ремонт Помещения, включающую в себя плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, а также за предоставленные коммунальные услуги данным Собственникам и пользователям в Помещения Многоквартирного дома.

9. Осуществление первичного приёма документов для регистрационного учёта граждан по месту пребывания и по месту жительства.

10. Выдача Собственникам Помещений в Многоквартирном доме различных справок.

11. Информирование Собственников Помещений об изменении тарифов и размеров соответствующих платежей, связанных с Договором.

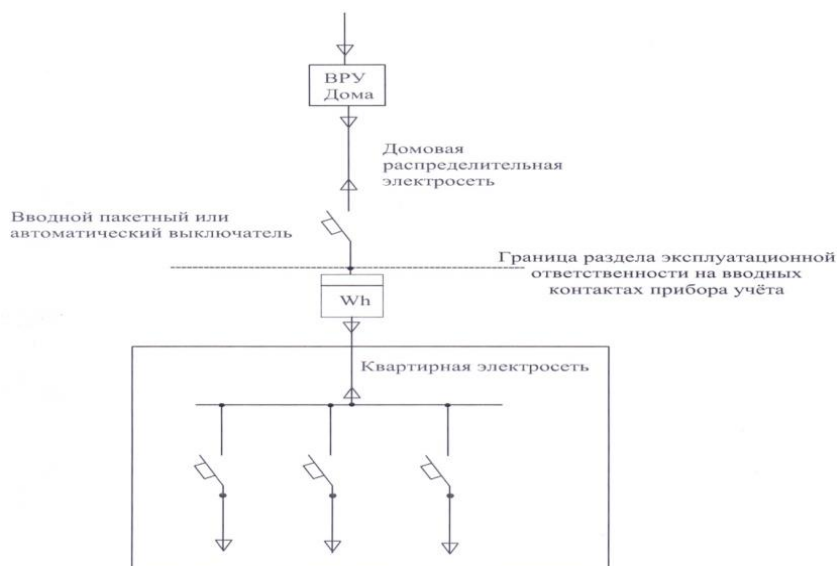
12. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта в Многоквартирном доме.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ИНЖЕНЕРНЫМ СЕТЯМ И ОБОРУДОВАНИЮ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Настоящим актом устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

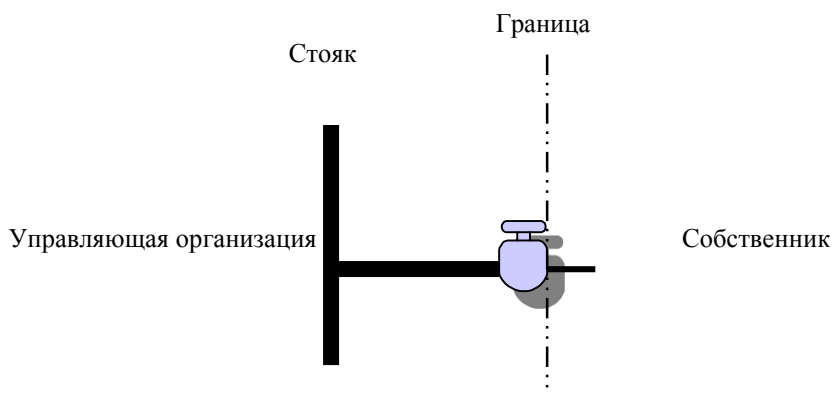
- по системе энергоснабжения:

вводно-распределительное устройство (ВРУ), внутридомовая система электроснабжения, в том числе пакетный или вводной автоматический выключатель, электрическая сеть (эл. проводка) до ввода на индивидуальный прибор учёта электрической энергии (эл. счётчик), при этом данный ввод является границей эксплуатационной ответственности между Сторонами. Индивидуальный прибор учёта потребления электрической энергии принадлежит Собственнику Помещения, то есть, не относится к общему имуществу Многоквартирного дома:



- по системе холодного и горячего водоснабжения:

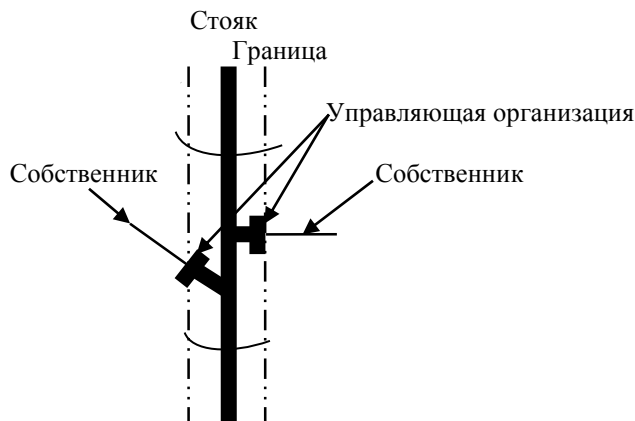
стояки, ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, в точке присоединения внутриквартирных трубопроводов к данным отключающим устройствам. Остальную часть (от отключающих устройств) в Помещении обслуживает Собственник:



ТИПОВОЙ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ ООО «ВИРА СЕРВИС»

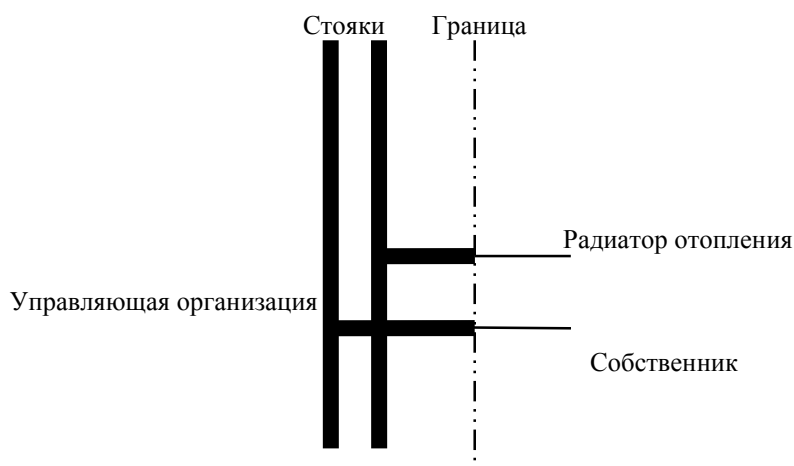
- по системе водоотведения:

точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения Помещения, к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация. Остальную часть системы водоотведения в Помещении обслуживает Собственник:



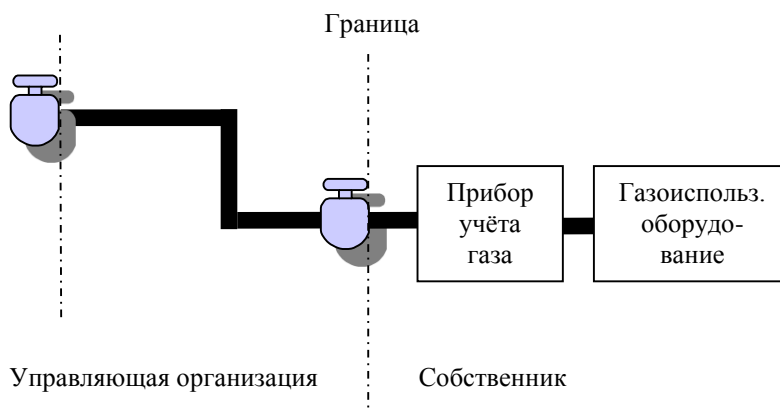
- по системе отопления:

первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы отопления Помещения к системе отопления Многоквартирного дома. Транзитные стояки системы отопления Многоквартирного дома, подводящие и отходящие трубы, до точек присоединения к обогревающим элементам, либо до первых отключающих устройств, обслуживает Управляющая организация. Остальную часть в Помещении обслуживает Собственник:



- по системе газоснабжения:

точка присоединения внутридомовой инженерной системы газоснабжения от запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию. Остальную часть в Помещении обслуживает Собственник:



к Договору управления многоквартирным домом

от « ____ » _____ 201__ г. № _____

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ*

Наименование строк	Для комнат в коммунальных квартирах	Для отдельных квартир
	руб/м ²	руб/м ²
1. Содержание общего имущества многоквартирного дома		
2. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома		
ИТОГО:		

(* Определённый, установленный, действующий размер платы в зависимости от категории многоквартирного дома по уровню капитальности и благоустройства)

Примечание:

1. Начисление платы для Собственников и пользователей отдельных квартир производится из расчёта: стоимость в рублях за 1 (один) метр квадратный **общей площади квартиры**.

2. Начисление платы для Собственников и пользователей комнат в коммунальных квартирах производится из расчёта: стоимость в рублях за 1 (один) метр квадратный **общей площади комнаты**.

к Договору управления многоквартирным домом

от « ____ » _____ 201__ г. № ____

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ОРГАНИЗАЦИЙ –
ПОСТАВЩИКОВ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ**

1. Электроснабжение

Поставщик электроэнергии: ООО «РКС-энерго»: адрес: 188560, Ленинградская область, г. Сланцы, ул. Кирова, д. 39, тел: 8(813-74) 2-19-52.

2. Газоснабжение

Поставщик газа: ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург», адрес: 188561, Ленинградская область, г. Сланцы, ул. Дзержинского, д. 15-а, тел: 8(813-74) 4-29-53.

3. Отопление.

4. Горячее водоснабжение (ГВС) (при наличии технической возможности)

Поставщик тепловой энергии и горячей воды (при наличии технической возможности): Филиал ЗАО «Нева Энергия», адрес: 188560, Ленинградская область, г. Сланцы, ул. Кирова, д. 48-а, тел: 8(813-74) 2-27-84, 2-35-31.

5. Холодное водоснабжение (ХВС).

6. Водоотведение.

Поставщик холодной воды и ответственный за отведение сточных вод (водоотведение) ООО «Сланцы - Водоканал», адрес: 188560, Ленинградская область, г. Сланцы, ул. Ленина, 20-а, тел: 8(813-74) 3-24-57.

