

ДОГОВОР № 1/кл
на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома

г. Черногоorsk

«01» апреля 2015

Шмелева Любовь Петровна, уполномоченный представитель собственников помещений многоквартирного дома «Уполномоченный представитель» (квартира № 11, ул. Калинина, дом №1 действующая от имени собственников жилого дома, расположенного по адресу: г. Черногоorsk, ул. Калинина, дом №1 на основании решения собственников, закрепленного протоколом общего собрания от «22» марта 2015, общей площадью 12 118 м², именуемая в дальнейшем "Собственник", с одной стороны и **Общество с Ограниченной Ответственностью «Сервис-Лайн»** в лице директора **Яковлева Петра Анатольевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Настоящий Договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав Собственников по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжению Общим имуществом.

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

1.1. Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.2. Для целей настоящего договора термином «СОБСТВЕННИКИ» так же обозначаются члены семьи Собственника зарегистрированные по месту жительства, наниматель и члены их семей, иные законные пользователи помещений Собственника и иные лица, не являющиеся стороной по настоящему договору, однако имеющие обязательства по несению бремени содержания общего имущества в Доме в рамках Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, указанного в протоколе от «22» марта 2015 г. № 3 и хранящегося по адресу: РХ, г. Черногоorsk, пр.Космонавтов, д.7А

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Настоящий договор порождает права и обязанности для всех «СОБСТВЕННИКОВ» Многоквартирного дома №1 по ул. Калинина, город Черногоorsk вне зависимости от участия в общем собрании собственников помещений, на основании которого настоящий договор заключается в соответствии со ст. 46, 61 Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Собственник передает, а Управляющая компания принимает на себя полномочия по Управлению Многоквартирным домом, а именно:

3.1.1. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.2. выполнение работ и оказание услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет Собственников договоров с Обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по Содержанию, Текущему ремонту;

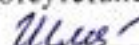


ШМЕЛЕВА Л.П.



ЯКОВЛЕВ П.А.

- 3.1.4. контроль и требование исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления Потребителям жилищных, Коммунальных и прочих услуг;
- приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 3.1.5. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с участием в приемке уполномоченного представителя собственников, сдача своих выполненных работ и оказанных услуг по настоящему договору уполномоченному представителю собственников ежеквартально с подписанием акта выполненных работ/оказанных услуг.
- 3.1.6. начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Потребителей за Управление, Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 3.1.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 3.1.8. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
- 3.1.9. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту и расчет расходов на их проведение,
- 3.1.10. проверка технического состояния Общего имущества;
- 3.1.11. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
- 3.1.12. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 3.1.13. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 3.1.14. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 3.1.15. прием и рассмотрение обращений, жалоб Потребителей на действия (бездействие) обслуживающих, Ресурсоснабжающих и прочих организаций;
- 3.1.16. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 3.1.17. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 3.1.18. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 3.1.19. составление перечня Общего имущества;
- 3.1.20. совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на Управление Многоквартирным домом по согласованию с уполномоченным представителем многоквартирного дома;
- 3.1.21. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу;
- 3.2. Управление, Содержание и Текущий ремонт Общего имущества осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнями работ и услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту, установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти,

 ШМЕЛЕВА Л.П.

 ЯКОВЛЕВ П.А.

уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями Собственников, в рамках утвержденного тарифа протоколом общего собрания собственников за содержание общего имущества (Приложение №1)

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая компания обязана:

- 4.1.1. принять полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора;
- 4.1.2. исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 3.1.1.-3.2. настоящего Договора;
- 4.1.3. в случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Потребителей за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- 4.1.4. предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников Помещений в Многоквартирном доме, проводимых в соответствии с законодательством РФ собственниками таких Помещений, а в случае проведения собраний в заочной форме – в письменном виде по требованию Собственника. В случае, если общее собрание не имеет кворума, Управляющая организация размещает отчет о выполнении договора на своем официальном сайте в сети Интернет и на доске объявлений многоквартирного дома.
- 4.1.5. Информировать Собственника об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения информации на доске объявлений, официальном сайте организации не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, сайте организации.

4.2. Управляющая компания вправе:

- 4.2.1. выполнять работы и услуги по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества.
- 4.2.2. проводить начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Потребителей за Управление, Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц;
- 4.2.3. принимать участие в общих собраниях Собственников;
- 4.2.4. совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора.
- 4.2.5. принимать меры по взысканию задолженности Потребителей по оплате за управление, содержание и ремонт жилого помещения, Коммунальные и прочие услуги;
- 4.2.6. по решению общего собрания Собственников инвестировать средства в Общее имущество с их последующим возмещением Собственниками;
- 4.2.7. средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, Коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) учитывать в счет оплаты будущих платежей Собственника.
- 4.2.8. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству.

4.3. Собственник обязуется:

- 4.3.1. передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 3.1. настоящего Договора,
- 4.3.2. вносить Плату за Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором;
- 4.3.3. использовать Помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии; бережно относиться к Общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям;



ШМЕЛЕВА Д.Л.



ЯКОВЛЕВ П.А.

- 4.3.4. за свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к Общему имуществу;
- 4.3.5. соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- 4.3.6. соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;
- 4.3.7. в случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении;
- 4.3.8. проводить какие-либо ремонтные работы в Помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на Помещение;
- 4.3.9. не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;
- 4.3.10. немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях Общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу;
- 4.3.11. предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещение в случае временного отсутствия Собственника на случай проведения аварийных работ;
- 4.3.12. допускать в Помещение должностных лиц Управляющей компании предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;
- 4.3.13. не передавать предусмотренные п.3.1. настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора;
- 4.3.14. ознакомить всех проживающих членов семьи Собственника, зарегистрированных по месту жительства, нанимателя и членов их семей, арендаторов, иных законных пользователей помещения Собственника с условиями настоящего Договора;
- 4.3.15. при отчуждении Помещения третьим лицам, обеспечить заключение с ними договора на управление, содержание и ремонт на условиях настоящего Договора с Управляющей компанией в течение 7 (семь) рабочих дней с момента передачи права собственности на Помещение;
- 4.3.16. не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем приборов отопления на бытовые нужды);
- 4.3.17. не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, а также при проведении отделочных работ внутри помещения, принадлежащего Собственнику, оставлять свободным доступ к инженерным коммуникациям, относящимся к общему имуществу многоквартирного дома.
- 4.4. Собственник вправе:
- 4.4.1. владеть, пользоваться и распоряжаться Помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри Помещения;
- 4.4.2. требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.3.1. настоящего Договора.
- 4.5. Собственник не вправе:
- 4.5.1. проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к Общему имуществу, а также иного Общего имущества;
- 4.5.2. не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (более 6 Квт в час), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

 ШМЕЛЕВА Л.П.

 ЯКОВЛЕВ А.А.

- 4.5.3. использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);
- 4.5.4. нарушать имеющиеся схемы учета поставки Коммунальных слуг;
- 4.5.5. подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

5. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. Размер Платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и рассчитывается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорционально общей площади принадлежащего (занимаемого) собственнику помещению. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества может быть изменен только на основании решения общего собрания.

Размер Платы за Коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РФ. Собственник вносит Плату за жилое помещение, Коммунальные и прочие услуги ежемесячно до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании выставляемых ему платежных документов, представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на расчетный счет Управляющей компании. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме вносят плату за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим и обслуживающим организациям (электроэнергию – ОАО «Хакасэнергосбыт», тепловую энергию и горячее водоснабжение – ООО «Хакасский ТЭК», холодное водоснабжение – ГУП РХ «Хакресводоканал», обслуживание лифта – ООО ИТЦ «Геркон», вывоз мусора – ООО «Альтаир», управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества – ООО «Сервис-Лайн»).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует в течение одного года.

7.2. Полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

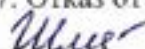
7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.


7.4 При расторжении договора управления многоквартирным домом Сторона договора обязана возместить другой Стороне договора суммы, связанные с невыполнением обязательств по договору.

7.5. Порядок прекращения обязательств Сторон договора управления многоквартирным домом при изменении способа управления многоквартирным домом или при заключении договора управления с новой управляющей организацией устанавливается Правительством Российской Федерации.

7.6. Старая управляющая организация за пятнадцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы новой управляющей организации, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

7.7. Отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с

 ШМЕЛЕВА Л.П.

 ЯКОВЛЕВ П.А.

управлением таким домом документов не допускается.

7.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения, указанного в настоящей части обязательства старая управляющая организация несет административную и иную предусмотренную законодательством ответственность, а перед новой управляющей организацией, собственниками помещений, непосредственно управляющими многоквартирным домом ответственность в размере причиненных убытков.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ

9.1. Общество с Ограниченной Ответственностью «Сервис-Лайн» в лице директора Яковлева Петра Анатольевича, действующего на основании Устава заверяет, что на момент заключения настоящего Договора:

9.1.1. Является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и действующим в соответствии с законодательством страны ее места нахождения, и обладает необходимой правоспособностью для заключения и исполнения настоящего Договора.

9.1.2. В срок до 01.05.2015 будет получена лицензия, необходимая для заключения и исполнения настоящего Договора.

9.1.3. Получила и имеет все полномочия, разрешения или одобрения, а также ей соблюдены все процедуры, необходимые по законодательству страны ее места нахождения для принятия и исполнения ею обязательств, вытекающих из настоящего Договора.

9.1.4. Заключение настоящего Договора не нарушает никаких положений и норм ее учредительных документов или действующего законодательства, правил или распоряжений, которые относятся к ней, ее правам и обязательствам перед третьими лицами.

9.1.5. В отношении нее не возбуждено производство по делу о банкротстве и не введена ни одна из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с действующим законодательством, а также не предпринималось и не планируется совершение корпоративных действий, связанных, либо направленных, на инициирование процедуры банкротства.

9.1.6. Полномочия лица на совершение настоящего Договора не ограничены учредительными документами, локальными нормативно-правовыми актами Стороны или иными регулирующими ее деятельность документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается настоящий Договор, и при его совершении такое лицо не вышло за пределы этих ограничений и не действовало в ущерб интересам представляемой Стороны.

9.1.7. Заключение Стороной настоящего Договора не повлечет нарушения ей каких-либо обязательств перед третьим лицом и не даст оснований третьему лицу предъявлять к ней какие-либо требования в связи с таким нарушением.

9.1.8. Отсутствуют какие-либо соглашения, инструменты, договоренности, решения суда или иные ограничения, запрещающие или делающие невозможным для Сторон заключение настоящего Договора и исполнение установленных им обязательств.

9.1.9. Обязательства, установленные в настоящем Договоре, являются для Сторон действительными, законными и обязательными для исполнения, а в случае неисполнения могут быть исполнены в принудительном порядке.

9.1.10. Вся информация и документы, предоставленные ей другой Стороне в связи с заключением Договора, являются достоверными, и она не скрывает обстоятельств, которые могли бы, при их обнаружении, негативно повлиять на решение другой Стороны, касающееся заключения настоящего Договора.

9.2. Если какое-либо из указанных в пункте 9.1. заверений оказалось изначально недействительным или стало недействительным в течение срока действия настоящего Договора, то другая Сторона («Не



ПРИМЕЧАНИЕ



ЯКОВЛЕВ П.А.

нарушившая Сторона») имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке и потребовать от Нарушившей Стороны возмещения убытков, вызванных таким расторжением. Стороны признают, что при заключении настоящего Договора, они полагались на заверения и гарантии, содержащиеся в пункте 9.1. настоящего раздела, достоверность которых имеет существенное значение для Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб. В противном случае виновная Сторона обязуется возместить другой Стороне весь нанесенный ущерб.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу, состоит из пронумерованных страниц, на каждой из которых проставлены подписи уполномоченных лиц Сторон.

10.4. Договор и дополнительные соглашения к нему подписываются уполномоченными лицами Сторон собственноручно, скрепляются печатями Сторон. Использование аналога собственноручной подписи (факсимиле) не допускается. Несоблюдение требований настоящего пункта Договора влечет его недействительность.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1. Приложение №1. Перечень работ и услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества на 3 стр., составляет неотъемлемую часть настоящего Договора;

11.2. Приложение №2. Термины и определения на 2 стр., составляет неотъемлемую часть настоящего Договора;

11.3. Приложение №3. Акт раздела границ эксплуатационной ответственности внутридомовых инженерных систем и оборудования на 1 стр., составляет неотъемлемую часть настоящего Договора;

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Уполномоченный представитель
Собственников:
Шмелева Любовь Петровна
Дата рождения: 01.05.1983
Паспорт: 9505 № 562284, выдан ОВД г.
Черногорск РХ 12.09.2005
Адрес регистрации: г. Черногорск, ул.
Калинина, дом №1, квартира №11.

ООО «Сервис-Лайн»
Юридический адрес: г.Черногорск, ул.
Космонавтов 7-а
Фактический адрес: г.Черногорск, ул.
Космонавтов 7-а,
ОГРН 1081903000046
ИНН 1903017889 / КПП 190301001
р/счет 40702810700020102553
в АКБ «БАНК ХАКАСИИ»(ОАО)
БИК 049514760
Кор/счет 30101810600000000760
Тел: 6-16-15
Директор ООО «Сервис-Лайн»

/  / Шмелева Л.П.

/  / Яковлев П.А.

 ШМЕЛОВА Л.П.

 ЯКОВЛЕВ П.А.

Перечень работ и услуг по Управлению, Содержанию и Текущему ремонту общего имущества

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

1. Обслуживание Общего имущества:

1.1. Аварийно - Диспетчерское обслуживание.

1.2. Управление:

- 1.2.1. приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам;
- 1.2.2. начисление, сбор, разделение и перерасчет платежей Потребителей за Управление, Содержание, Текущий ремонт, Коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам;
- 1.2.3. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;
- 1.2.4. установление фактов причинения вреда имуществу Потребителей;
- 1.2.5. подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по Содержанию и Текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений Собственникам относительно необходимости проведения Капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по Капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размера платы за Капитальный ремонт для каждого Собственника;
- 1.2.6. подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся Управления, Содержания, Текущего ремонта общего имущества, модернизации, приращения и реконструкции Общего имущества;
- 1.2.7. расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника;
- 1.2.8. принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на Многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 1.2.9. хранение копий правоустанавливающих документов на Помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в Помещении;
- 1.2.10. выдача Потребителям справок и иных документов в пределах своих полномочий;
- 1.2.11. ведение бухгалтерской, статистической и иной документации;
- 1.2.12. подготовка предложений Собственникам по вопросам Капитального ремонта, модернизации, приращения, реконструкции Общего имущества;
- 1.2.13. реализация мероприятий по ресурсосбережению;
- 1.2.14. юридические, экономические, бухгалтерские и иные услуги, связанные с выполнением Исполнителем своих обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;
- 1.2.15. представление интересов Потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, связанным с выполнением предмета настоящего Договора;

1.3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств (система и сети отопления горячего и холодного водоснабжения, канализации, теплообменники, водозапорная и регулирующая арматура, сантехнические приборы, дымоходы и газоходы):

- 1.3.1. Проведение технических осмотров Общего имущества, в том числе отдельных элементов и помещений.
- 1.3.2. Проведение профилактических работ, не относящихся к Текущему ремонту, по итогам технических осмотров Общего имущества.
- 1.3.3. Проведение мероприятий по противопожарной безопасности.
- 1.3.4. Проведение работ в соответствии с планом годового технического обслуживания.

 НИМЕЛОВА Л.Л.

 ЯКОВЛЕВ П.А.

- 1.3.5. На оборудовании, относящемся к Общему имуществу, установленному в соответствии с проектом (системах отопления, водопровода и канализации): уплотнение стогов, системы отопления в квартире.
- 1.3.6. Контроль состояния фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, отдельных участков трубопроводов, теплоотдающих приборов, за исключением тех теплоотдающих приборов, которые расположены в квартирах и не жилых помещениях.
- 1.3.7. Проведение проверок состояния контрольно-измерительных приборов, контроль работы автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, регулирующих кранов,.
- 1.3.8. Выполнение работ по устранению мелких неисправностей и повреждений общедомовых инженерных систем.
- 1.3.9. Проведение работ по наладке системы отопления.
- 1.3.10. Осмотр ревизий, коллекторов, колодцев, ливнепроводов, проведение прочисток канализационных выпусков.
- 1.3.11. Проверка герметичности системы бытовой канализации.
- 1.3.12. Проведение планово-предупредительного ремонта.
- 1.3.13. Обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей и электротехнического оборудования с протяжкой всех контактных соединений.
- 1.3.14. Контроль сроков метрологических испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования.
- 1.3.15. Обеспечение температурно-влажностного режима в помещении.
- 1.3.16. Удаление снега и наледи с кровли, козырьков и карнизов.
- 1.3.17. промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления, ликвидация засоров канализации.
- 1.3.18. Уборка подъездов, согласно утвержденной общим собранием периодичности, с учетом утвержденных законодательством нормативов.

II. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом Общего имущества.

1. Фундаменты.

- 1.1. Восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов.
- 1.2. Восстановление входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

- 2.1. Заделка выбоин и трещин на поверхности фасада.
- 2.2. Восстановление участков штукатурки и облицовки.
- 2.3. Ремонт отдельных участков цоколя, отмостки.

3. Крыши.

- 3.1. Ремонт отдельных участков кровли.
- 3.2. Ремонт участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- 3.3. ремонт приемных воронок водостоков

4. Оконные и дверные заполнения.

- 4.1. Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 4.2. Ремонт и замена дверных доводчиков, пружин, упоров.

5. Лестницы, переходные балконы, крыльцо, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

- 5.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.
- 5.2. Частичная замена и укрепление перил.
- 5.3. Ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

6. Внутренняя система отопления, водопровода и канализации.

- 6.1. Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов,

 ШМЕЛЕВА Л.Л.

 ЯКОВЛЕВ П.А.

6.2. На общедомовом оборудовании: набивка сальников, устранение течи в трубопроводах, приборах, запорной арматуре, уплотнение соединений, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, ревизий. Разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

6.3. Проведение необходимого ремонта для устранения выявленных неисправностей после проведения гидравлических испытаний.

7. Система электроснабжения.

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

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

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

III. Уборка придомовой территории и другие работы по обеспечению санитарного состояния, озеленение.

3.1. Уборка придомовой территории/летний период:

- Подметание территории, уборка мусора, листьев,
- Покос травы
- Аварийный спил и вывоз деревьев (на территории до тротуара)

3.2. Уборка придомовой территории/зимний период

- Ручная уборка территории от снега, сдвигание свежесвалившегося снега к местам складирования.
- Укладка свежесвалившегося снега в кучи и валы.
- Удаление снега и наледи вручную.

4. Организация сбора твердых бытовых отходов (ТБО).

4.1. Содержание в исправном состоянии контейнеров.

4.2. Организация сбора ТБО.

5. Дератизация и дезинсекция технических помещений.

5.1. проведение санитарной обработки подвальных помещений согласно утвержденных нормативов

6. Обслуживание общедомовых приборов учета.

6.1. Контроль сроков испытаний и поверок контрольно- измерительных приборов.

6.2. Ведение учёта показания общедомовых коммерческих счётчиков учёта воды.

Собственник

 /Л.П.Шмелева/

Директор ООО «Сервис-Лайн»



/ П.А.Яковлев/

 ШМЕЛЕВА Л.П.

 ЯКОВЛЕВ П.А.

Приложение № 2
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 01.04.2015 № ____

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Помещение – часть Многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых Помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень Общего имущества в Многоквартирном доме приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный дом – расположенный по адресу: г. Черногоorsk, улица Калинина, дом №1, единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем Многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (Общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников.

Собственник – собственник жилого и/или нежилого Помещения в Многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Потребитель – Собственник и/или наниматель Помещения, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям Ресурсоснабжающей организации, и другое необходимое оборудование.

Уполномоченный представитель собственников помещений многоквартирного дома (уполномоченный представитель) – лицо, осуществляющее представительство прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

Коммунальные услуги – предоставляемые Потребителям услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Старая управляющая организация – юридическое лицо, созданное в соответствии с действующим законодательством, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом в целях обеспечения безопасных и благоприятных условий для проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме на условиях действующего заключенного с собственниками помещений многоквартирного дома договора управления многоквартирным домом.

Новая управляющая организация – юридическое лицо, созданное в соответствии с действующим законодательством, в отношении которой собственники помещений многоквартирного дома приняли решение о заключении договора управления многоквартирным домом.

Содержание – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг. Перечень работ и услуг по Содержанию установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может

 ШМЕЛЕВА А.П.

 ЯКОВЛЕВ П.А.

быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Текущий ремонт – ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие утвержденным Правительством РФ перечнем связанных с таким ремонтом работ. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении №2 к настоящему Договору и может быть изменен по решению общего собрания Собственников путем подписания изменений и дополнений к Приложению №2 к настоящему Договору обеими Сторонами.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника – платеж, взимаемый с Собственника за исполнение обязательств, предусмотренных п. 3.1.- 3.2. настоящего Договора, по управлению Многоквартирным домом, Содержанию и Текущему ремонту Общего имущества.

Плата за жилое помещение – включает в себя Плату за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на Содержание, Текущий и Капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в Многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к Общему имуществу.

Управление Многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение Содержания, Текущего и Капитального ремонта и организацию обеспечения Потребителей Коммунальными и прочими услугами в интересах Собственников Помещений как потребителей жилищных, Коммунальных и прочих услуг.

Ресурсоснабжающие организации – организации, предоставляющие Коммунальные услуги Потребителям.

Обслуживающие организации – организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему Договору.

Уполномоченный представитель Собственников

Шмелева Л.П. /Шмелева Л.П./

Директор ООО «Сервис-Лайн»

П.А. Яковлев / П.А. Яковлев/



Шмелева Л.П. ШМЕЛЕВА Л.П.

Яковлев П.А. ЯКОВЛЕВ П.А.

Приложение № 3
к договору на управление
содержание и ремонт
многоквартирного дома
от 01.04.2015 № _____

Акт

Раздела границ эксплуатационной ответственности внутридомовых
инженерных систем и оборудования

г.Черногорск «01» апреля 2015

Мы, нижеподписавшиеся стороны:

Директор ООО «Сервис-Лайн» Яковлев Петр Анатольевич

Уполномоченный представитель собственников: Шмелева Любовь Петровна

№ пп	Наименование	Исполнитель	Собственник жилого помещения
1.	Отопление и горячее водоснабжение	<ul style="list-style-type: none"> Разводка в подвальном помещении и оборудование; Стойки отопления и горячего водоснабжения; Общий прибор учета т/энергии и горячей воды Стойки и приборы отопления в местах общего пользования 	<ul style="list-style-type: none"> Отопительные приборы в помещении от места подключения к стояку, включая запорную арматуру; Разводка горячей воды в помещении от места подключения к стояку; Индивидуальный прибор учета тепловой энергии и горячей воды
2.	Холодное водоснабжение	<ul style="list-style-type: none"> Разводка в подвальном помещении и оборудование, Стойки холодного водоснабжения Общий прибор учета 	<ul style="list-style-type: none"> Разводка холодной воды в помещении от врезки на стояке Прибор учета холодной воды в помещении
3.	Канализация	<ul style="list-style-type: none"> Разводка в подвальном помещении, Стойки канализационные 	<ul style="list-style-type: none"> Разводка в помещении от места подключения в стояк
4.	Электроснабжение	<ul style="list-style-type: none"> Разводка внутридомовая Электрические щиты Общие приборы учета э/энергии Освещение подъездное 	<ul style="list-style-type: none"> Разводка внутри помещения от прибора учета э/энергии Прибор учета электроэнергии на помещение
5.	Общее имущество	<ul style="list-style-type: none"> Обслуживающие более одного Помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного Помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения. 	

Уполномоченный представитель собственников Шмелева Л.П.

Директор ООО «Сервис-Лайн» Яковлев П.А.



Шмелева Л.П.

Яковлев П.А.