

г. Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сахжилсервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора Син С.Б., действующего на основании Устава и лицензии № 000001 от 09.04.2015г. и _____, являющийся собственником помещения (квартира № _____) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Крайняя, дом 35, именуемый в дальнейшем «Собственник»,

в соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Крайняя, дом 35, проводимого в форме очно-заочного голосования № 01 от 05 октября 2015 года заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

В настоящем договоре используются следующие понятия:

1.1. *Собственник* - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующими нормами законодательства РФ. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. *Члены семьи Собственника* (зарегистрированные в жилом помещении) имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся помещением на основании договора найма, аренды и т.п. с Собственником помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора найма, аренды и т.п.

1.3. *Пользователь (Наниматель)* - лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом многоквартирного дома, потребляющее коммунальные услуги.

1.4. *Управляющая организация* - организация, уполномоченная Собственниками в рамках настоящего договора выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. *Высший орган управления многоквартирным домом* - Общее собрание Собственников помещений.

1.6. Условия Договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Состав общего имущества утвержден собственниками МКД и отражен в Приложении № 1. Техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории указаны в Приложении № 2.

1.8. Характеристики помещения (квартиры) принадлежащего Собственнику:

- квартира с № _____;
- площадь: _____ кв.м.;
- Месторасположение помещения (квартиры): многоквартирный дом в г. Южно-Сахалинске, ул. Крайняя, дом 35.
- право собственности _____ на помещения подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия _____ № _____ от _____.

2. Предмет Договора

2.1. По Договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и

пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - входные соединения клеммы автоматического выключателя, расположенного в этажном щитке;
- владельцем прибора учета электроэнергии (электросчетчик) является Собственник.
- на системе отопления - первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков.

2.3. Перечень предоставляемых коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме указаны в приложениях к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью Договора (изменения и дополнения перечня принимаются на Общем собрании Собственников многоквартирного дома). Порядок проведения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решения определяется жилищным законодательством.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении.

2.5. Собственники помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором. Собственник, на основании договора найма/аренды, имеет право возложить обязанности по оплате услуг и работ по настоящему договору на Пользователя, что не освобождает его от внесения платы по настоящему договору. Собственник и Пользователь несут солидарную ответственность по оплате задолженности по настоящему договору.

2.6. В целях исполнения обязательств по настоящему Договору, Собственник доверяет Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, в том числе передачу персональных данных для изготовления квитанций и производства расчетов в специализированные организации (платежным агентам, банкам и т.п.).

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. В части исполнения условий договора:

- предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящего Договора;
- заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику;
- обслуживать внутридомовые инженерные системы;
- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета;
- производить в установленном законодательством порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;
- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на предоставления коммунальных услуг;
- информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг;
- информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта.
- не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения;
- предоставить Собственнику следующую информацию:
 - наименование организации предоставляющей коммунальные ресурсы, местонахождение, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя (размещаются на информационном стенде Управляющей компании);
 - адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
 - размеры тарифов на коммунальные услуги, (размещаются на информационном стенде Управляющей компании);
 - порядок и форма оплаты коммунальных услуг (размещаются на информационном стенде Управляющей компании, доступном для всех посетителей);
- производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3-х рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества

предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и Договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

- нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации.
- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям нормативных правовых документов, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;

- принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных настоящим Договором платежей;
- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ;

- обеспечить сохранность документации, в соответствии с действующим законодательством РФ;

- рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;

- информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационном стенде дома, а в случае личного обращения - немедленно;

3.1.2. Предоставлять Собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в следующие сроки и порядке:

- документы, необходимые для производства перевода помещений из нежилого в жилое, перепланировки, в течение трех рабочих дней с момента обращения;

- документы, необходимые для оформления и получения Собственниками помещений и членами их семей субсидий и льгот, предусмотренных законодательством, в течение рабочего дня с момента обращения;

- справки о составе семьи, выписки из карточек регистрации, поквартирных карточек, домовой книги в течение рабочего дня с момента обращения.

3.1.3. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года предоставлять собственникам отчет, о расходовании денежных средств за предыдущий годовой период.

3.1.4. Информацию об изменении тарифов доводить до Собственника помещений, не позднее 10 дней после даты его принятия.

3.1.5. По истечении срока действия настоящего Договора передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы комиссионно по акту приема-передачи, вновь выбранной управляющей организации (УК, ТСЖ, жилищный кооператив, непосредственное управление), или организации, получившей право управления по конкурсу, согласно решению Общего собрания Собственников или конкурсной комиссии администрации города.

3.2. Права Управляющей организации.

3.2.1. Управляющая организация имеет право:

- требовать внесения платы и взыскивать с Собственников и/или Пользователей помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг и работ в рамках Договора. В том числе уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Собственника, Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) членов его семьи;

- в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, периодичности поверки;

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и Договором.

3.2.2. Производить, согласно установленным правилам, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра.

3.2.3. В случае непринятия в течение первого квартала текущего года общим собранием собственников решения об использовании собираемых средств в рамках статьи «текущий ремонт», Управляющая организация вправе приступить к выполнению работ по текущему ремонту самостоятельно;

3.2.4. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора.

3.2.5. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.6. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственника в момент аварии, сведений о месте его работы, постоянном месте жительства), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел.

3.2.7. Требовать от Собственника, Пользователя возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник или Пользователь уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- другие требования законодательства.

3.3.4. Собственник несет ответственность за индивидуальные приборы учета, установленные в квартире, следит за периодичностью поверки, целостностью пломб.

3.3.5. Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий - в любое время, незамедлительно.

3.3.6. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам, юридическим лицам и их имуществу.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, дееспособных граждан с условиями договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Получать ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора.

4. Платежи по Договору

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги (плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

4.2. Размер платы за помещение, а также перечень таких работ и услуг устанавливается решением общего собрания Собственников, Приложение № 3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с утвержденными органами власти тарифами.

4.3. Для Собственников нежилых помещений плата по договору устанавливается равной размеру платы Собственников жилых помещений. Сбор и вывоз отходов производства осуществляется за дополнительную плату путем заключения дополнительного договора.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Оплата по настоящему договору может быть возложена Собственником помещения на

Пользователя в рамках договора найма/аренды с обязательным предоставлением копии такого договора в Управляющую организацию.

4.5. Платежные документы выставляются собственникам помещений не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным, путем разnosки в почтовые ящики.

4.6. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату по настоящему договору обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан, перерасчет за отдельные виды коммунальных услуг осуществляется в порядке утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

4.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную действующим законодательством продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в следующем расчетном периоде в соответствии с разделом 9 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

4.11. В случае предоставления работ и услуг за содержание и ремонт жилого помещения, выполнения работ по управлению, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы в следующем расчетном периоде в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении 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".

4.12. В случае если у Собственника имеются претензии по ненадлежащему оказанию работ и услуг, он обязан до конца месяца следующего за расчетным, направить претензию в Управляющую организацию. При не поступлении от Собственника претензии в установленный срок, выполненные работы и услуги считаются принятыми в полном объеме.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения в соответствии с их полномочиями путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в присутствии собственника или нанимателя (или прописанного члена семьи), представителя управляющей организации, свидетелей (соседей).
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госжилинспекция, Госпотнадзор, ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Сахалинской области" и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

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

6.2. При нарушении Собственниками помещений или Пользователями, обязательств предусмотренных договором, эти лица несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате их действий/бездействия, повлекших аварийные и иные негативные ситуации.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации, относящейся к многоквартирному дому. Управляющая организация в случае утраты какой-либо документации обязана восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Основания и порядок расторжения Договора.

- в случае отчуждения Собственником ранее находящегося в его собственности помещения.
- Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вправе расторгнуть Договор управления многоквартирным домом, если Управляющая организация неоднократно не выполняет условий такого Договора, предупредив об этом Управляющую организацию не менее чем за два месяца до расторжения договора.
- по соглашению Сторон.
- в судебном порядке.
- в связи с окончанием срока действия Договора.

- в случае ликвидации Управляющей организации.
- в иных случаях предусмотренных законом РФ.

7.2. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора. Прекращение действия Договора не является основанием освобождения Управляющей организации от выполнения работ, оказания услуг, которые организация обязана была произвести до прекращения действия Договора.

7.3. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

7.4. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора Управляющая организация обязана передать учетную, расчетную, техническую документацию, материальные ценности вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

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

8.2. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключается сроком по 30 сентября 2020 года и распространяет свое действие с «05» октября 2015 года (с даты решения общего собрания собственников о выборе управляющей организации).

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на 1 (один) календарный год и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 - состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 - акт технического состояния общего имущества МКД.

Приложение № 3 - перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

10. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «Сахжилсервис»: тел/факс: 24-11-20, 24-11-22, Адрес: 693020, юридический адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, фактический адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. Детская, дом 6-А., ИНН 6501270175, КПП 650101001, ОГРН 1156501001216, р/с 407 02810250340000282 в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск, к/с 30101810600000000608, БИК 040813608.

«Собственник помещения в многоквартирном доме»:

Ф.И.О.:

помещение: квартира № _____, дом № 35 ул. Крайняя, г. Южно-Сахалинск.

Подписи сторон:

Генеральный директор
ООО «Сахжилсервис»

_____ Син С.Б.

М.П.

Ф.и.о. полностью, подпись собственника

Состав общего имущества жилого многоквартирного
дома № 35 ул. Крайняя, г. Южно-Сахалинск

В состав общего имущества входят:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования) в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая бойлерные, электрощитовые, тепловые водомерные узлы, и другое инженерное оборудование);

б) крыши

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, в случае если, границы земельного участка документально не определены компетентными органами, то земельный участок эксплуатируется (обслуживается) по фактическому использованию собственниками многоквартирного дома;

1) В состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2) В состав общего имущества входит внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, кроме обогревающих элементов находящихся в квартирах.

3) В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

4) Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация
ООО «Сахжилсервис»

_____ Син С.Б.

Акт технического состояния общего имущества МКД
по адресу; дом № 35 ул. Крайняя, г. Южно-Сахалинск

№ п/	Общее имущество	Состояние: (хорошо, удовлетворительно, неудовлетворительно)
1	Вход в подъезд	хорошо
2	Подъезд:	хорошо
3	Лестничные марши, перила, ограждения	хорошо
4	Стены	хорошо
5	Освещение	хорошо
6	Окна и подоконники	хорошо
7	Выход на чердачное помещение	хорошо
8	Дверцы электрощитов	хорошо
9	Крыша:	хорошо
10	Стропильная система	хорошо
11	Обрешетка	хорошо
12	Покрытие	хорошо
13	Общее состояние	хорошо
14	Подвал:	хорошо
15	Инженерные коммуникации ХВС	хорошо
16	Инженерные коммуникации ГВС	хорошо
17	Инженерные коммуникации теплоснабжения	хорошо
18	Канализация	хорошо
19	Двери в подвал, тепловой узел	хорошо
20	Щит ВРУ	хорошо
21	Общее состояние внутридомовых систем электроснабжения	хорошо
22	Тепловой узел	хорошо
23	Общее состояние подвала	хорошо
24	Фасад дома:	хорошо
25	Стыки примыкания плит (швы)	хорошо
26	Общее состояние фасада	хорошо
27	Лифты, лифтовые шахты	хорошо

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация
ООО «Сахжилсервис»

_____ Син С.Б.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД
по адресу: ул. Крайняя, дом 35, г. Южно-Сахалинск

№пп	Наименование работ и услуг	Содержание	Периодичность выполнения работ и услуг	Тариф на кв.м
1	Технический осмотр конструктивных элементов здания, внутренних инженерных систем	Технический осмотр конструктивных элементов МКД на предмет выявления деформаций, повреждений, нарушения эксплуатационных качеств	2 раза в год	13,9
		Технический осмотр внутренних инженерных сетей МКД - энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения с составлением дефектных ведомостей необходимый по восстановительному ремонту	2 раза в год	
2	Техническое обслуживание систем энергоснабжения	Замена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердачных помещениях, уличного освещения	По мере необходимости	
		Ремонт электропроводки	По мере необходимости	
		Проверка заземления электрокабелей, оборудования	По мере необходимости	
3	Техническое обслуживание и ремонт теплоснабжения	Техническое обслуживание тепловых узлов	ежемесячно	
		Ремонт тепловых узлов	По мере необходимости	
		Обслуживание приборов учета	ежемесячно	
		Техническое обслуживание систем отопления и горячего водоснабжения	ежедневно	
4	Техническое обслуживание систем холодного водоснабжения и водоотведения	Проверка манометров, опломбировка, калибровка	По мере необходимости	
		Прочистка трубопроводов холодного водоснабжения, прочистка дренажных систем	По мере необходимости	
		Проверка неисправности канализационной вытяжки	По мере необходимости	
		Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	ежемесячно	
5	Подготовка МКД к отопительному сезону	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год	0,51
		Утепление трубопроводов отопления, горячего водоснабжения, бойлеров	1 раз в год	
		Гидравлические испытания внутренней системы теплоснабжения	1 раз в год	
		Испытание систем центрального отопления, слив воды, наполнение систем отопления	По мере необходимости	
6	Содержание и ремонт благоустройства	Ремонт, покраска малых форм, ограждений	1 раз в год	0,64
		Подготовка к сезонной эксплуатации элементов благоустройства	В течении года	
		Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями	В течении года	
7	Санитарная очистка придомовой территории	Очистка урн от мусора, уборка мусора на контейнерных площадках	5 дней в неделю	
		Ремонт и покраска контейнеров, ограждений контейнерной площадки	по мере необходимости	
		В теплый период подметание территории, уборка, выкашивание, поливка газонов и зеленых насаждений	5 дней в неделю	

		В холодный период уборка снега и наледи с площадок перед подъездами, с тротуаров, посыпка территории противогололедными средствами, очистка подъездных путей с применением снегоуборочной техники	5 дней в неделю	3,41
8	Вывоз мусора	Вывоз твердых бытовых отходов	По графику	3,05
9	Дератизация и дезинфекция	Плановые и внеплановые/ по заявкам/ осмотры с целью выявления грызунов и насекомых в местах общего пользования	По графику	0,21
		Проведение дератизации и дезинфекции в соответствии с санитарными нормами и правилами	По графику	
10	Санитарная уборка лестничных клеток (мест общего пользования)	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	5 дней в неделю	3,86
		Помывка лестничных площадок и маршей, подметание полов кабины лифта и влажная уборка	По графику /5 дней в неделю/	
		Мытье окон	4 раза в год	
		Влажная уборка стен, дверей, плафонов на лестничных площадках, ограждений лестниц, шкафов для электросчетчиков	2 раза в год	
11	Организация расчетов с собственниками помещений, с ресурсоснабжающими организациями, организация взаимодействия с потребителями МКД	Осуществление начислений и сбор платежей за содержание и ремонт жилых помещений, производить перерасчеты в случаях, предусмотренных законодательством, проводить сверку расчетов		2,69
		Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями, оформление платежных документов, актов сверок		
		Осуществление программного обеспечения деятельности по расчетам с потребителями и поставщиками, налоговыми, социальными и пенсионными фондами		
		Осуществление претензионной, исковой работы		
		Осуществление функций связанных с регистрацией собственников и нанимателей помещений (паспортная служба)		
		Выдача справок о составе семьи, выписок из лицевого счета		
		Прием граждан по вопросам, связанным с деятельностью по содержанию и ремонту общего имущества МКД		
		Принятие и рассмотрение жалоб, заявлений о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг		
12	Содержание лифтов и лифтового хозяйства	Техническое освидетельствование согласно требованиям; Периодические технические осмотры и ремонты согласно требованиям; обслуживание системы диспетчеризации лифтов; текущий ремонт и техническое обслуживание, обеспечивающее восстановление работ.	1 раз в год по договору со специализированной организацией 1 раз в год по графику постоянно Ежемесячно По мере необходимости	13,73
	Итого: тариф руб/м.кв в месяц			42,0

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Холодное водоснабжение. 2. Горячее водоснабжение (в отопительный период). 3. Водоотведение.
4. Электроснабжение. 5. Отопление (теплоснабжение).

Собственник

Управляющая организация
ООО «Сахжилсервис»

_____ / _____ /

_____ Син С.Б.