

**Договор № 070-1/7 управления многоквартирным домом
по адресу: г. Выборг, проспект Ленина дом № 34.**

г. Выборг

« 24 » августа 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Ответственность», в лице директора Кудина Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственник жилого (нежилого) помещения № 2 многоквартирного дома по адресу: г. Выборг, проспект Ленина, дом № 34, Коробова Тамара Павловна на основании Долевая собственность, № 47-01/01-32/2004-333 от 05.10.2004, 1/3, действующий(ая) на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 22 августа 2020 г. № 2, именуемый в дальнейшем «Собственник», а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь ст.ст. 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 года № 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", Приказом Минстроя России от 31.07.2014 года № 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 года № 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен с «Управляющей организацией» по инициативе собственников помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания (протокол от 22 августа 2020 г. № 2).
- 1.2. Условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.
- 1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. 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.
- 1.5. Управляющая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.
- 1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями, на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. Предмет Договора

- 2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление иных услуг Собственнику.
- 2.2. Предметом настоящего Договора является организация выполнения «Управляющей организацией», в течение согласованного с «Собственником» срока за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.
- 2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется

управление, и его характеристики указаны в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

2.4. «Управляющая организация» оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (**Приложение № 2**) и в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенным в **Приложении № 1**, с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (утв. Постановлением Правительства от 03.04.2013 г. № 290).

2.5. «Собственник» поручает, а «Управляющая организация» принимает на себя следующие обязательства:

2.5.1. По предварительному согласованию с Собственником, осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет «Собственника». При этом ответственность за действия/бездействие подрядных организаций несет «Управляющая организация»

2.5.2. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями. А также осуществлять приём работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.5.3. Осуществлять начисление, сбор, разделение и перерасчет обязательных и иных платежей «Собственника» с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.5.4. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.5.5. Составлять акты по фактам причинения вреда общедомовому имуществу «Собственника».

2.5.6. Подготавливать предложения «Собственнику» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.5.7. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.5.8. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ самостоятельно либо с привлечением третьих лиц (подрядных организаций) осуществлять весь комплекс работ по реализации вышеуказанных мероприятий по ресурсосбережению, с последующей полной компенсацией «Собственником» в пользу «Управляющей организации» всех расходов, связанных с проведением данных мероприятий.

2.5.9. Осуществлять ведение, принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

2.5.10. Осуществлять приём и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых «Управляющей организацией» обязательств) обращений и жалоб «Собственника».

2.5.11. Осуществлять в пределах своих полномочий выдачу (представление) в адрес «Собственника» жилищных справок и иных документов за плату, связанных с управлением многоквартирным домом, за плату, в отношении каждого обращения «Собственника», с учетом возмещения затрат «Управляющей организации», связанных с подготовкой данных справок (документов), использования офисных бумагоресурсов, оргтехники, направления (передачи) указанных справки (документов) в адрес «Собственника».

2.5.12. Распоряжаться общим имуществом на основании решения общего собрания (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на возмещение убытков, ущерба, полученного «Управляющей организацией» в ходе управления общим имуществом многоквартирного дома по вине собственников и третьих лиц.

2.5.13. В соответствии с п.2.1. информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.

2.5.14. Совершать юридические значимые действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовывать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества «Собственника» в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом) исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 года № 290, в соответствии с **Приложением № 1** к настоящему Договору, в зависимости от конструктивных особенностей, степени

физического износа и фактического состояния общего имущества многоквартирного дома (на момент заключения настоящего Договора) и в пределах денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственника».

В случае оказания услуг, либо выполнения работ с ненадлежащим качеством «Управляющая организация» обязана устранить все недостатки своими силами и за свой счет.

3.1.2. Организовывать содействие в предоставлении коммунальных услуг «Собственнику» в многоквартирном доме, в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, в зависимости от степени благоустройства такого дома. *Для этого, в соответствии с Федеральным законом от 03.04.2018 N 59-ФЗ заключить прямые договоры между «Собственниками» и ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.* Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет.

Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями, либо учесть положения законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в договорах «Собственников» на снабжение коммунальными ресурсами.

3.1.3. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме с учетом применения условий, содержащихся в п.2.5.8. настоящего договора.

3.1.4. Организовывать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Предоставлять за плату иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.3.1.2. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от «Собственника» плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом и другие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки «Собственника», в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.9. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. В пределах своей компетенции рассматривать предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в случае признания недостатков обоснованными. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. Информировать «Собственника» о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить «Собственника» о причинах такого невыполнения (непредставления), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.1.13. В случае установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, допущенных по вине «Управляющей организации», произвести по письменному требованию «Собственника» в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, перерасчет платы за коммунальные услуги, в соответствии с п.3.4.3. настоящего Договора.

3.1.14. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) «Собственника» об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позже даты выставления платежных документов по новым тарифам, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.15. Обеспечить «Собственника» информацией о телефонах аварийных служб, путем их указания на

- платежных документах, размещения на информационных стендах дома и в местах общего пользования.
- 3.1.16. На основании письменной заявки «Собственника» направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.
- 3.1.17. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника», согласовать с ним время доступа в помещение.
- 3.1.18. Направлять «Собственнику», при необходимости, предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.1.19. Предоставлять по письменному запросу, уполномоченному собственникам на общем собрании собственников многоквартирного дома лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

Размещать указанный отчет в единой информационной системе (в системе ГИС ЖКХ, на сайте dom.gosuslugi.ru), в соответствии с требованиями части 10.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, Подпунктом 5 пункта 2 совместного Приказа Минкомсвязи и Минстроя России № 74/114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства", в соответствии с частями 1 и 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 сентября 2015 г. № 368/691/пр "Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

Отчет может предоставляться в письменном виде по требованию Собственника. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества.

3.1.20. На основании письменной заявки «Собственника», направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома или помещения «Собственника».

3.1.21. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) рабочих дней до прекращения действия настоящего Договора, по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом – одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме. Произвести сверку расчетов по платежам, внесенным «Собственником» помещения многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт сверки произведенных «Собственником» начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт сверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам сверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.22. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.23. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств «Собственника» и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», информации, предоставленной «Собственником», проводить перерасчет размера платы по фактическому количеству, в соответствии с положениями п.4.4. настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с должников сумму

неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой.

3.2.5. За дополнительную плату, выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (**Приложение № 1**), утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Собственника», о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать последнего. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников. Информирование «Собственника» осуществляется, путем размещения уведомления на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.2.6. Подготавливать предложения общему собранию собственников помещений многоквартирного дома по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечня работ и услуг, предусмотренного Приложением №1 к настоящему Договору.

3.2.7. С учетом применения условий, содержащихся в п.2.5.9 настоящего Договора обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2.8. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом «Собственника».

3.2.9. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Собственника в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

3.2.10. Поручать при необходимости выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.11. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую или иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы «Управляющей организации», понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.2.12. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника,), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.13. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.14. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.2. В случае временного отсутствия предоставлять «Управляющей организации» информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

3.3.3. Предоставить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

3.3.4. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого и нежилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства РФ, а также соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках, в других местах общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на

чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

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

3.3.8. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом и нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях «Управляющей организации».

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение «Собственника» и их оплаты, без согласования с «Управляющей организацией»;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых и нежилых помещениях, и местах общего пользования;
- согласовать с «Управляющей организацией» проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или диспетчерскую службу подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома. Запрещено использовать внутриквартирную канализацию в качестве мусоропровода, при обнаружении засора немедленно прекратить производить слив воды в канализацию. Немедленно принять меры к устранению засора.

3.3.11. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

При согласовании проекта с «Управляющей организацией» в установленном действующим законодательством РФ порядке, на проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, предъявлять ранее заключенный договор на вывоз крупногабаритных и строительных отходов со специализированной организацией. По завершению работ предоставить в «Управляющую организацию» акт выполненных работ по вывозу крупногабаритных и строительных отходов специализированной организацией.

3.3.12. Предоставлять «Управляющей организации» в течение десяти рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

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

3.3.14. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, а также для ликвидации аварий (в

любое время).

3.3.15. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.16. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.17. Выбрать на общем собрании собственников помещений уполномоченное собственниками лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по вине «Управляющей организации».

3.4.3. Требовать в случае установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, допущенных по вине «Управляющей организации» проведения в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденными Правительством Российской Федерации), перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.4.4. Требовать от «Управляющей организации» возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения «Управляющей организацией» своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.19 настоящего Договора, а также предложений по п. 3.2.5 и п. 3.2.8 настоящего Договора и раскрытия информации в соответствии с п. 3.1.19 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.4.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (п.п. 8.1., 8.2. статьи 162 ЖК РФ).

3.4.7. Инициировать проведение общего собрания собственников с повесткой об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания собственников представлять в Управляющую организацию в течение месяца после принятия решения.

3.4.8. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.4.9. С соблюдением правил и норм, установленных жилищным законодательством РФ при наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные (квартирные) и коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов с обязательным письменным уведомлением о проведении данных мероприятий – «Управляющую организацию» с приложением соответствующих подтверждающих документов, установленных законодательством РФ, в целях обеспечения надлежащего содержания и обслуживания общего имущества многоквартирного дома и организации учета потребления коммунальных ресурсов.

3.4.10. Собственник помещения дает согласие управляющей организации на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных на срок действия договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора и перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома утверждается ежегодно на общем собрании собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома и может индексироваться в соответствии с Постановлениями правительства РФ. Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления, с минимально необходимым перечнем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (**Приложение № 1**).

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в **Приложении № 1** к настоящему Договору;

- стоимостью услуг по управлению многоквартирным домом.

4.3. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.4. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы для Собственника устанавливается:

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

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. метр в месяц, устанавливаемым органами местного самоуправления на очередной календарный год (если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения).

Размер платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующими перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в приложении 1.

Размер платы за содержание жилого помещения подлежит ежегодной индексации. Исполнитель не позднее чем за месяц до предстоящей индексации размера платы за содержание жилого помещения готовит предложение по размеру платы за содержание жилого помещения и направляет его на рассмотрение совета дома (уполномоченного представителя собственников). Предложение должно содержать расчет нового размера платы соразмерно стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества и с учетом индексации для его утверждения на общем собрании собственников. Если общее собрание собственников в МКД не состоится, Исполнитель проводит индексацию размера платы в порядке, согласованном сторонами в настоящем договоре. Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России. Индексация подразумевает изменение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным. Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов.

4.6. В выставленном «Управляющей организацией» платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных услуг; установленные тарифы на коммунальные услуги; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчета, задолженности «Собственника» по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг за предыдущие периоды и в том числе иная информация (сведения) в соответствии с условиями настоящего договора, справочно-уведомительного-предупредительного-информационного характера, касающаяся исполнения «Управляющей организацией» / либо «Собственником» обязательств по настоящему Договору, «Управляющая организация» имеет право передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

4.7. Не использование помещений «Собственником» не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

4.8. Собственник обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней, с даты наступления указанных событий.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы:

- если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба общему имуществу многоквартирного дома, или вследствие противоправных (не согласованных с «Управляющей организацией») действий «Собственника» или

обстоятельств непреодолимой силы.

- если в аварийно-диспетчерской службе или в диспетчерской службе подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении, то перерасчет не выполняется. «Собственник» обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней, с даты изменений.

4.10. «Собственник» вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей организации» обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.11. По настоящему договору, «Собственник» вносит плату за жилое помещение и оказываемые услуги «Управляющей организации», если иное не следует исходя из реализации положений п.2.5.4. настоящего Договора.

4.12. Расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая, в том числе, оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и оказываемых услуг, на содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и оказываемые услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и оказываемых услуг.

4.13. Плата за жилье и оказываемые услуги, вносится «Управляющей организации» «Собственником» на ее расчетный счет на основании платежных документов, выставляемых «Управляющей организацией» в адрес соответствующих плательщиков, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Оплата производится в банках и иных организациях, указанных «Управляющей организацией» в платежных документах.

4.14. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она передает информацию о несанкционированном подключении в соответствующую ресурсоснабжающую организацию, которая вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за шесть месяцев предшествующих месяцу (для нежилых помещений – три года, предшествующих году), в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.15. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое/нежилое помещение и оказываемые услуги по настоящему Договору до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представляемых «Управляющей организацией» до 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

4.16. Очередность погашения требований по денежным обязательствам «Собственника» перед «Управляющей организацией» определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.17. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

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

5.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

5.1.3. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, «Собственник» обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

5.2. Условия освобождения от ответственности.

5.2.1. «Управляющая организация» несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. «Собственник» не отвечает по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по их поручению, равно как и «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Собственника».

5.2.3. «Управляющая организация» не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использованием собственниками общего имущества не по назначению с нарушением действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора;
- за необеспечение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;
- б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.2.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.2.5. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных п.п. 3.3.1. – 3.3.8., 3.3.10, 3.3.11., 3.3.13., 3.3.14. настоящего Договора, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате такого нарушения.

6. Осуществление контроля за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль исполнения договорных обязательств «Управляющей организацией», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов, осуществляется Собственником или уполномоченным им лицом.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от «Управляющей организации» отчетности о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 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 соответствии с положениями 6.3 - 6.5 настоящего Договора;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования «Управляющей организации» на обращения «Собственника», с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) «Управляющей организации»;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству РФ.
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника».

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей «Управляющей организации», «Собственника», а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника», описание (при наличии возможности их фотографирование) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и «Собственника».

6.6. Акт составляется в присутствии «Собственника», права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику», а второй – «Управляющей организации».

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Собственника»:

- на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по причине нарушения условий настоящего Договора при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей организации» за тридцать дней;

- принятия общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за тридцать дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе «Управляющей организации», о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за месяц до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает.

в) в судебном порядке:

а) в случае ликвидации «Управляющей организации»;

б) в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомления одной из Сторон другой, Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. По соглашению Сторон.

а) прекращение действия настоящего Договора в связи с определенным основанием или по причине неудовлетворительного исполнения его условий является последним средством, и к нему следует прибегать только в случае систематического неудовлетворительного исполнения условий договора со стороны «Управляющей организации». Прекращение договорных отношений не должно иметь место до тех пор, пока с обеих сторон не будут исчерпаны все средства по преодолению недостатков исполнения договора. Такие средства должны включать (но не ограничиваться): проведение совместных инспекций жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства с целью выявления недостатков; составление планов мероприятий, которые необходимо осуществить Управляющей организации по устранению недостатков; определение конечных сроков устранения недостатков.

7.2.3. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных условиях по соглашению Сторон.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского

кодекса Российской Федерации «Управляющая организация» вправе потребовать от «Собственника» возмещения расходов, понесенных «Управляющей организацией» в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение настоящего Договора «Собственником» возможно после выплаты инвестиционной составляющей вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома.

При этом обязательства «Собственника» по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения «Собственником» указанных расходов.

7.5. Расторжение настоящего Договора не является для «Собственника» основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, но не компенсированной «Собственником» к моменту расторжения (прекращения действия) настоящего Договора.

7.6. В случае расторжения Договора «Управляющая организация» в течение 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, а в отсутствие таковых – любому собственнику на хранение.

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

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

8. Организация общего собрания

8.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома может осуществляться инициатором (любой собственник помещения дома), Советом многоквартирного дома или управляющей домом организацией.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

8.3. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением, либо под роспись в реестре уведомления.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из настоящего 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. Стороны признают необходимость соблюдения ими досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору, с учетом проведения предварительных процедур, предусмотренных настоящим договором (информирование одной Стороной другую о фактах (обстоятельствах) явившихся причиной возникновения спора, составление соответствующих актов, направление письменных обращений (жалоб, претензий) одной Стороной в адрес другой об устранении причин и условий способствующих нарушению обязательства).

9.2. Собственник помещения дает согласие управляющей организации на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных на срок действия договора.

9.3. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

10. Форс-мажор

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся:

техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

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

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

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания «Собственником» и вступает в силу с 24 августа 2020 г. и действует до 24 августа 2021 г. Дата начала/окончания (прекращения) оказания и (или) выполнения перечисленных в **Приложении №1** к настоящему договору работ (услуг) и видов деятельности, периодичности и сроках их выполнения, сроках сдачи-приемки работ (услуг) – соответствуют дата заключения настоящего Договора и дате его расторжения (прекращения обязательств Сторон по нему) соответственно, приведением в **Приложении №1** к настоящему Договору периодичности и сроков выполнения, сдачи-приемки работ (услуг) по настоящему Договору.

11.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3 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.

11.4. Перечень приложений к настоящему договору.

Приложение № 1 – Сведения о составе и периодичности работ по содержанию и ремонту общего имущества;

Приложение № 2 – Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома;

Приложения № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт.

12. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация

ООО «Управляющая организация
«Ответственность»

188800, Ленинградская обл., г. Выборг,

Каменный пер., д. 4, пом. 1

ИНН 4704103433 КПП 470401001

ОГРН 1184704004320

Р/сч 40702810355000011296

В ПАО «Сбербанк»

К/счет 30101810500000000653

БИК 044030653

Директор



Кудин Е.В.

Собственник

Коробова Тамара Павловна

(фамилия, имя, отчество)

Адрес: г. Выборг, проспект Ленина, д. 34, кв. 7

Тел. _____

Паспорт: _____

Долевая собственность, № 47-01/01-32/2004-333 от
05.10.2004, 1/3

 / Коробова Т.П./

Сведения о составе, периодичности, стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД по адресу: г. проспект Ленина, д. 34

Виды работ	Периодичность выполнения работ и услуг
1. Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов здания	
1.1. Весенний, осенний осмотр общего имущества МКД	2 раза в год
1.2. Ремонт дверей в помещениях общего пользования, в случае необходимости замена дверного блока, установка замков	по мере необходимости, на основании актов весенне-осеннего осмотра общего имущества МКД
1.3. Ремонт окон в помещениях общего пользования, остекление оконных рам, заделка чердачных окон	по мере необходимости, на основании актов весенне-осеннего осмотра общего имущества МКД
1.4. Текущий ремонт балконных плит	по мере необходимости, на основании актов весенне-осеннего осмотра общего имущества МКД
1.5. Очистка подвалов от мусора	по мере необходимости, на основании актов весенне-осеннего осмотра общего имущества МКД
1.6. Замеры сопротивления изоляции внутридомовой электропроводки	1 раз в 3 года (согласно ПТЭЭП)
1.7. Изготовление и установка информационных табличек	по необходимости
2. Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования	
2.1. система отопления	
2.1.1. Технический осмотр	2 раза в год в весенний и осенний период, а также по заявкам
2.1.2. Запуск системы ЦО, отключение домов от системы ЦО	1 раз в год при запуске ЦО, 1 раз в год при отключении ЦО
2.1.3. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	По необходимости
2.1.4. Восстановление разрушенной тепловой изоляции	По необходимости
2.1.5. Промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.1.6. Испытание трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.1.7. Консервация системы ЦО	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.1.8. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах центрального отопления	По необходимости
2.1.9. Замена неисправных участков трубопроводов центрального отопления	По необходимости
2.1.10. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.1.11. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов	По необходимости
2.2. система холодного водоснабжения	
2.2.1. Технический осмотр	2 раза в год в весенний и осенний период, а также по заявкам
2.2.2. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах холодного водоснабжения	По необходимости
2.2.3. Замена неисправных участков трубопроводов холодного водоснабжения	По необходимости
2.2.4. Ревизия со снятием, прочисткой и установкой на место задвижки	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.2.5. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.3. система горячего водоснабжения	
2.3.1. Технический осмотр	2 раза в год в весенний и осенний период, а также по заявкам
2.3.2. Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах горячего водоснабжения	По необходимости
2.3.3. Замена неисправных участков трубопроводов горячего водоснабжения	По необходимости
2.3.4. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации

Виды работ	Периодичность выполнения работ и услуг
2.4. система водоотведения	
2.4.1. Контроль за состоянием и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	2 раза в год в весенний и осенний период, а также по заявкам
2.4.2. Замена неисправных участков канализационной сети	По необходимости
2.4.3. Устранение засоров внутридомовой канализационной сети и выпусков	По необходимости
2.5. система электроснабжения	
2.5.1. Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год в домах с закрытой проводкой; 4 раза в год в домах с открытой проводкой
2.5.2. Профилактика поэтажных электрощитков	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.5.3. Профилактика ГРЩ	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.5.4. Замена неисправных участков электрической сети	По мере необходимости
2.5.5. Замена автоматических выключателей	По мере необходимости
2.5.6. Ремонт или замена светильников в местах общего пользования, замена перегоревших ламп, ремонт перегоревших розеток и выключателей в местах общего пользования.	По мере необходимости
3. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	
3.1. Подметание земельного участка в летний период	1 раз в двое суток
3.2. Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз в сутки
3.3. Сдвигка снега в дни без снегопада	1 раз в трое суток
3.4. Сдвигка снега при снегопаде	раз в 3 часа
4. Содержание помещений общего пользования.	
4.1. Уборка лестничных клеток до площадки верхнего этажа	
4.1.1. подметание	1 раз в неделю
4.1.2. мытье	1 раз в месяц
4.1.3. уборка кабин лифтов	1 раз в неделю
5. Аварийное обслуживание	
5.1. аварийное обслуживание в т. ч. срочные аварийно-ремонтные работы	круглосуточно и на основании дефектных ведомостей
7. Дератизация	1 раз в в месяц
8. Дезинсекция	по необходимости
9. Управление МКД, в том числе сопровождение платежей, прием и перевод банками денежных средств	
12. Трубочистные работы	
12.1. Проверка вентканалов, в случае необходимости прочистка вентканалов	1 раз в квартал
13. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО)	Ежемесячно
14. Техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования (ВКГО)	Договор заключается каждым собственником индивидуально.
Обслуживание общедомовых приборов учета	Техническое и сервисное обслуживание приборов учета и систем диспетчеризации (м2)
Сбор, транспортировка и захоронение (размещение) ТКО, КГМ, санитарное содержание контернейных площадок	По мере накопления, согласно графика

Директор ООО "УО "Ответственность"

Кудин Е.В.

Собственник



Handwritten signature in blue ink, likely belonging to the owner or director.

Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома по адресу: г. Выборг, проспект Ленина, дом 34.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора между ООО «Управляющая организация «Ответственность», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлено о нижеследующем:

№ п.п.	Ответственность сторон	
	Управляющая организация	Собственник
1	Граница эксплуатационной ответственности по сетям холодного водоснабжения устанавливается по наружной стене здания с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система холодного водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах	Трубопроводы холодного водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков, включая сантехоборудование
2	Граница эксплуатационной ответственности по сетям горячего водоснабжения устанавливается от входной запорной арматуры с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система горячего водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах	Трубопроводы горячего водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков, включая сантехоборудование
3	Граница эксплуатационной ответственности по теплоснабжению устанавливается от входной запорной арматуры, установленной на подающем и обратном трубопроводах в тепловом узле. Система теплоснабжения состоит из разводящего трубопровода, теплового узла, стояков и обогревающих приборов	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств расположенных на отводах от стояков.
4	Граница эксплуатационной ответственности по электросетям устанавливается на контактах вводного кабеля в наружном электрощите здания до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии. Внутридомовая система электроснабжения состоит из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, осветительных установок помещений общего пользования.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках
5	Граница эксплуатационной ответственности по канализационным сетям устанавливается от первого смотрового колодца до тройника общего стояка в квартирах	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка
6	Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства на фасадном газопроводе с внешней распределительной сетью до первого отключающего устройства в квартирах. Система газоснабжения состоит из вводного газопровода и участка внутреннего газопровода до первого отключающего устройства перед газовым счетчиком или газоиспользующим оборудованием Потребителем	Участок внутреннего газопровода с установленной на нем запорной арматурой перед газовым счетчиком или газоиспользующим оборудованием Потребителя до места присоединения газоиспользующего оборудование, бытовое газоиспользующее оборудование

Примечание: Все вышеперечисленное оборудование, находящееся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, принадлежит Заказчику на праве общей долевой собственности, и за его сохранность и надлежащее использование отвечает Заказчик.

* Применительно к составу общего имущества данного МКД (см. Приложение № 3 к договору)

Директор ООО «Управляющая организация «Ответственность»

Кудин Е.В.

«Собственник»



Handwritten signature of G.I. Korotkova

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт

Адрес многоквартирного дома: г. Выборг, Ленина пр., дом № 34
Год постройки 1961
Количество этажей - 5
Количество квартир – 40

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Ленточный бутовый	Удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	Удовлетворительное
4. Крыша	Шифер; 562 кв.м	Удовлетворительное
5. Полы	Железобетонные	Удовлетворительное
6. Проемы: окна	14 шт	Удовлетворительное
двери	6 шт	Удовлетворительное
7. Сан. и эл-тех. устройства: количество главных распределительных щитков	1 шт	Удовлетворительное
количество индивидуальный тепловой пункт	1 шт	Удовлетворительное
количество коммерческий узел учета тепловой энергии	1 шт	Удовлетворительное
количество коммерческий узел учета холодного водоснабжения	1 шт	Удовлетворительное
количество водомерных узлов	1 шт	Удовлетворительное
количество радиаторов в местах общего пользования	8 шт	Удовлетворительное
количество светильников в местах общего пользования	10 шт	Удовлетворительное
количество вентканалов	80 шт	Удовлетворительное
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение	440 м.п.	Удовлетворительное
холодное водоснабжение	440 м.п.	Удовлетворительное
водоотведение	320 м.п.	Удовлетворительное
горячее водоснабжение	0 м.п.	Удовлетворительное
11. Крыльца	2 шт	Удовлетворительное

Директор ООО «Управляющая организация «Ответственность»

Кудин Е.В.

«Собственник»



Курасова Т.Р.