

ПРОЕКТ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

п. Никольский

_____ 201 г.

Управляющая организация ООО «ЖКХ-СВИРЬ», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» (далее - УО), в лице директора Шлапаковой Виктории Федоровны, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин

собственник жилого помещения, состоящего из комнат в квартире (доме) общей площадью _____ кв. м, в том числе жилой кв. м в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Подпорожский р-н, п. Никольский, ул. Лисецынской д. 29а квартира _____, действующий на основании _____

(реквизиты правоустанавливающего документа)

при совместном упоминании, именуемые "Стороны" заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом.

Общие положения

Настоящий Договор заключен по инициативе Управляющей организации ООО «ЖКХ-СВИРЬ» в связи с изменениями, вступившими в силу в законодательных актах, регулирующих сферу деятельности по управлению многоквартирными домами и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, указанного в протоколе от 02.12.2019г. 8/11 (реестр прилагается).

При утверждении общим собранием собственников помещений МКД условий настоящего договора, все ранее заключенные Договоры управления МКД, утвержденные общими собраниями собственников помещений, считаются расторгнутыми и теряют свою юридическую силу.

При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, в том числе, действующими в части, не противоречащей, Жилищному кодексу Российской Федерации (далее - ЖК РФ), осуществлять управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в порядке и в соответствии с требованиями установленными:

- Жилищным кодексом Российской Федерации.
- Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- Федеральным законом от 21.07.2014 N 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание);
- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам пользователям помещений в многоквартирных жилых домах, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг);
- Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 N 25 (далее - Правила пользования жилыми помещениями);
- Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 (далее -

Правила осуществления управления МКД);

- Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (далее - Минимальный перечень услуг и работ); Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (далее - Правила оказания услуг и выполнения работ содержания общего имущества в многоквартирном доме);

- Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня лиц, ответственных за прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации".

- Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (далее - Стандарт раскрытия информации)".

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Приказом Минкомсвязи России N 74, Минстроя России N 114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

- Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 N 103 "Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду".

- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 г. № 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"

Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений. (п.1 ст.44, ст.161 ЖК РФ).

1. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Целями заключения настоящего Договора являются:

- сохранение многоквартирного дома в существующем состоянии
- обеспечение нормативных условий проживания граждан в многоквартирном доме.
- обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, которое входит в состав общего имущества, для предоставления КУ (ч. 3 ст. 3 Закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ).

1.2. Собственник поручает, а УО обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях (далее - наниматель, арендатор) ., по адресу: Ленинградская область, Подпорожский р-н, п. Никольский, ул. Лисинской, д. 299, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, определен и приведен в Приложении N 1 к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность оказания и их стоимость определены в Приложении N 2 к настоящему Договору.

1.6. Предельные сроки ответов на обращения собственников Приложении N 3 к настоящему Договору.

1.7. Перечень работ по техническому ремонту общего имущества МКД Приложение № 4

1.8. Предельные сроки устранения недостатков при содержании общего имущества многоквартирного дома определены в Приложении N 5 к настоящему Договору.

1.9. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом Приложение № 6

1.10. **Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:**

- а) адрес Многоквартирного дома улица _____;
- б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ _____;
- г) год постройки _____ год;
- д) этажность _____;
- е) количество квартир _____;
- з) общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- н) правовой акт о признании дома ветхим _____;
- о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв. м;

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. приступить к выполнению своих обязательств, оговоренных в тексте настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим жилищным законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2.1.2. обеспечить своими силами и/или силами третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций, на основании договоров:

а) оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, согласно условиям настоящего договора и при наличии соответствующего оборудования (сети, системы), в том числе:

- по организации подготовки многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- по сбору и вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО) из многоквартирного дома и придомовой территории;
- по обеспечению круглосуточной ежедневной работы аварийно-диспетчерской службы для устранения возникших неисправностей на общедомовых инженерных сетях;
- по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей: центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения; систем водоотведения; электрических сетей, вентиляционной системы в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации;
- по начислению, сбору и перерасчету платежей: за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и дополнительные услуги; по начислению платежей за коммунальные услуги через специализированные организации (платежных агентов) АО ЕИРЦ ЛО (Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области);
- по обслуживанию общедомовых приборов учета на электроэнергию, ГВС, ХВС, тепловой энергии;
- по обслуживанию и содержанию строительных конструкций (ограждений); оборудования, сетей (систем), входящих в состав общего имущества МКД.

б) оказания услуг и выполнение работ по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, стандартам управления многоквартирным домом. (Стандарты управления многоквартирными домами и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах. Постановление Правительства от 27 марта 2018 года №331).

в) выполнение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом

предложений Управляющей организацией и **только** при наличии решений собственников, принятых на общем собрании собственников:

- о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме,
 - об определении источника финансирования,
 - об утверждении размера платы,
 - об утверждении перечня и объема работ по текущему ремонту, в том числе сметы расходов;
 - об определении сроков выполнения работ по текущему ремонту. (ст. 44 ЖК РФ)
- г) по обеспечению предоставления коммунальной услуги по вывозу ТКО (до момента заключения собственниками прямого договора с Региональным оператором).

Управляющая МКД организация должна обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, которое входит в состав общего имущества, для предоставления КУ (ч. 3 ст. 3 Закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ).

Собственники (пользователи) жилых помещений заключают договоры на поставку коммунальных ресурсов, в том числе договор по обращению с твердыми коммунальными отходами, с соответствующей ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с нормами действующего законодательства (ЖК РФ) от 03.04.2018 № 59-ФЗ).

д) выполнения работ (мероприятий) по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, в том числе проведение энергоаудита многоквартирного дома **при наличии решения общего собрания собственников** помещения и принятия на данном собрании собственниками помещений размера платы, с учетом предложений Управляющей организации;

2.1.3. в целях надлежащего выполнения обязательств по настоящему договору:

- проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.
 - контролировать своевременное и качественное выполнение работ и оказание услуг подрядными организациями;
 - контролировать своевременную поставку коммунального ресурса, надлежащего качества и в достаточном объеме, со стороны ресурсоснабжающих организаций;
 - созывать общее собрание собственников для утверждения нового перечня работ, услуг отличного от перечня, отраженного в Приложении № 2 настоящего Договора. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, отраженный в Приложении № 2 настоящего Договора;
 - представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов для последующего принятия решений на общем собрании собственников помещений МКД;
 - заключать договоры со специализированными организациями (платежными агентами: операторами по приему платежей, платежными субагентами) на оказание услуг по начислению, перерасчету и приему (сбору) платы за содержание и ремонт общего имущества, дополнительные и коммунальные услуги, перечислению собранных денежных средств и по подготовке документов для регистрации граждан;
 - проводить энергоаудит МКД, заключать энергосервисный договор (контракт) со специализированными организациями, при утверждении общим собранием Собственников помещений размера финансирования с учётом предложений Управляющей организации;
 - принимать от собственников (пользователей) показания индивидуальных приборов учета и передавать (АО «ЕИРЦ ЛО») для расчета размера платы за коммунальную услугу за тот расчетный период за который были сняты показания;
 - надлежащим образом исполнять иные свои обязательства в рамках настоящего договора;
- 2.1.4. информировать Собственника (пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором.

В случаях аварийных ситуаций в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

Соответствующая информация размещается в местах, определенных для размещения объявлений: доска для объявлений либо информационный стенд в подъезде, на сайте ООО «ЖКХ-СВИРЬ», на дверях входных групп, в сроки, оговоренные действующим законодательством РФ. (Постановление Правительства РФ № 331, Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731).

2.1.5 хранить и по мере необходимости вносить в имеющуюся техническую документацию МКД изменения, отражающие состояние многоквартирного дома, внутридомового инженерного оборудования и объектов придомового благоустройства, в соответствии с результатами проводимых осмотров, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением условий настоящего договора;

2.1.6 осуществлять прием, рассмотрение заявлений, жалоб, предложений и обращений Собственников (пользователей) и направлять им ответы на них, а также вести их учет и принимать соответствующие меры необходимые для устранения указанных в них недостатков (проблем) в установленные для этого сроки действующим законодательством Приложение № 4;

2.1.7. в течение трех рабочих дней направлять своего представителя, на основании заявки Собственника (пользователя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме или помещению (имуществу) Собственника (пользователя) с указанием причин;

2.1.8. проводить, в заранее согласованное с Собственником (пользователем) время проверки:

- технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. инженерно-технического оборудования, расположенного в жилых и нежилых помещениях для последующего выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий;
- технического состояния и работы индивидуальных приборов учета и сохранности на них пломб, в том числе антимагнитных, установленных в помещениях и вне помещений.
- достоверности предоставленных Собственником (пользователем) сведений о показаниях индивидуальных приборов учета.

В случае непредставления Собственником (нанимателем) доступа в помещение в согласованные дату и время, Управляющая организация составляет акт об отказе в доступе в помещение в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

2.1.9. информировать председателя совета МКД либо избранного на общем собрании уполномоченного на то собственника, о выполненных работах по обслуживанию многоквартирного жилого дома, с оформлением Актов выполненных работ.

2.1.10 предупреждать и/или выдавать предписания Собственникам (пользователям) о необходимости устранить нарушения, связанные с использованием Собственником (пользователем) мест общего пользования не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников (пользователей);

2.1.11. в случае изменения состава общего имущества многоквартирного дома и/или необходимости проведения работ для восстановления работоспособности конструктивных элементов и инженерных систем (оборудования) многоквартирного дома формировать для Собственников помещений перечень работ и услуг по содержанию и по текущему ремонту общедомового имущества и представлять его на утверждение общим собранием Собственников;

2.1.12. контролировать предоставление Собственнику (пользователю) не позднее 01 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, платежного документа на оплату коммунальных услуг, услуги «Содержание и ремонт общего имущества».

- путем размещения платежного документа в личном кабинете зарегистрированного пользователя в Интернете: на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) **dom.gosuslugi.ru** в сроки, предусмотренные законодательством РФ;

При наличии прямых договоров ресурсоснабжения, заключенных между собственниками помещений и с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, платежные документы для оплаты коммунальных услуг выставляет соответствующая ресурсоснабжающая организация и оплата при наличии прямых договоров осуществляется непосредственно ресурсоснабжающей организацией;

2.1.13. предоставить по запросу Собственника (пользователя) информацию о порядке расчета платы за коммунальные, жилищные и иные услуги, с указанием ссылки на нормативные и иные документы, регулирующие данные правоотношения;

2.1.14. осуществить перерасчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491;

2.1.15. организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на обслуживание общего имущества в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию на основании заявок собственников (пользователей) по телефонам:

Аварийно-диспетчерская служба; телефон:73-525

в соответствии с положениями раздела 4 Правил № 416 от 15.05.2013 (данный раздел вступает в силу с 01.03.2019 г. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД, в местах общего пользования, а также на официальном сайте УО, в ГИС ЖКХ

2.1.16. осуществлять контроль за работой общедомовых приборов учета (водомеров, электросчетчиков, теплосчетчиков и т.д.) и ежемесячно осуществлять снятие показаний общедомовых приборов учета в период с 20 по 25 числа текущего месяца с последующей передачей показаний в ресурсоснабжающую организацию. В случае если собственник или иное лицо, уполномоченное Собственниками помещений, изъявит желание участвовать при снятии показаний общедомовых приборов учета, заблаговременно уведомить указанных лиц о дне и времени снятия показаний (по запросу собственников выдавать или направлять на электронную почту ксерокопию посуточных ведомостей).

2.1.17. передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы в течение 3 (трех) дней до прекращения (окончания срока) действия либо досрочного расторжения настоящего Договора уполномоченному лицу собственников (одному из собственников помещений МКД), вновь избранной управляющей организации;

2.1.18. 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 ч.10.1 статьи 161 ЖК РФ;

2.1.19. хранить проектную, техническую и исполнительскую документацию на МКД, переданную Застройщиком, по месту нахождения Управляющей организации.

2.1.20. в течение гарантийного срока, установленного Застройщиком, при обнаружении недостатков в общедомовом имуществе МКД требовать от Застройщика устранения обнаруженных недостатков и осуществления восстановительных/ремонтных работ.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

Выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по

содержанию и ремонту общего имущества (текущему ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда, а также предоставления собственникам всех документов на такие работы, в т.ч. сметных расчетов, актов и т.п.

2.2.2. представлять интересы Собственников (пользователей) в органах государственной власти РФ, субъектов РФ и местного самоуправления, контрольных, надзорных, судебных и иных органах, а также в отношениях с ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями и лицами по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора;

- использовать персональные данные собственников и нанимателей:

- при формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у УО заключен договор;

- размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой УО, так иной организацией, с которой у УО заключен договор;

- ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей.

2.2.3. предъявлять требования к Собственнику (пользователю) по своевременному внесению платы за коммунальные услуги, и работы по управлению многоквартирного дома, по содержанию общего имущества, по текущему ремонту:

- предоставить рассрочку по оплате задолженности за жилищно-коммунальные (содержание жилья, текущий ремонт, ТКО) путем заключения соглашения;

- обратиться в суд с соответствующим иском заявлением, с последующим направлением исполнительного листа для принудительного исполнения;

2.2.4. ограничивать или приостанавливать в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме от 06.05.2011 г № 354, предоставление Собственнику (пользователю) коммунальной услуги при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги. Возобновление предоставления Собственнику (пользователю) коммунальной услуги, в отношении которой было введено ограничение или приостановление, происходит после погашения задолженности, либо заключения сторонами соглашения о предоставлении рассрочки по оплате задолженности. Возобновление предоставления коммунальной услуги производится за счет Собственника (пользователя);

2.2.5. устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета, либо в случае выхода из строя (истечения срока эксплуатации и т.д.) индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг (ПП РФ от 26.12.2016 № 1498

2.2.6. на платёжном документе располагать информацию для Собственников (пользователей), за исключением информации коммерческого характера (Приказ Минстроя России от 26.01.2018 № 43/пр, в соответствии с учрежденной Правительством Ленинградской обл. формой единого платежного документа).

2.2.7. вводить в эксплуатацию индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета, а также устанавливать на индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета коммунальных услуг индикаторные (антивандальные, антимагнитные) пломбы (устройства), фиксирующие использование устройств, искажающих значения измерений, а так же факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета. При выявлении факта несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, в том числе с помощью указанных видов пломб (устройств), Управляющая организация совершает действия предусмотренные Правилами предоставления коммунальных услуг от 05.05.2011 № 354.

2.2.8. информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению, а также требовать от Собственников (пользователей, пользователей) устранения самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого/нежилого помещения (внутренних инженерных систем в помещении) и/или мест общего пользования, в том

числе путем обращения в суд с соответствующими исками;

2.2.9. осуществлять иную деятельность по предоставлению отдельным собственникам (пользователям) выполнение работ (оказание услуг) на коммерческой основе и на основании индивидуальной заявки непосредственно в помещении Собственника (пользователя) в соответствии с действующими в Управляющей организации расценками.

2.3. Проведение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями ЖК РФ.

2.3.1. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе:

- по своей инициативе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме по рассмотрению вопросов, отнесенных ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников.

2.3.2. Собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан разместить информацию (уведомление, объявление) о:

- созыве общего собрания собственников помещений за 10 дней до его проведения, с указанием повестки дня общего собрания, даты, места и времени его проведения;

- принятых на собрании решениях и итогах голосования не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания;

Информация (уведомление, объявление) о созыве общего собрания собственников помещений (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования) размещается на информационных стендах (досках объявлений), расположенных в подъездах многоквартирного дома, либо на дверях входных групп либо на фасаде дома и является надлежащим уведомлением собственников о созыве и проведении общего собрания (о принятых на общем собрании решениях и итогах голосования).

2.3.3. Решение общего собрания, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений, в том числе и для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

2.4. Управляющая организация ежегодно в течение 1-го квартала текущего года формирует отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год (далее годовой отчет), в рамках начисленных и собранных денежных средств, и в первых числах первого месяца второго квартала представляет отчет в заочной форме - в письменном виде по требованию Собственника, на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений. В Интернете: на сайте ООО «ЖКХ-СВИРЬ» и также на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) dom.gosuslugi.ru где собственники могут ознакомиться с годовым отчетом.

2.5. Собственники (пользователи) имеют право:

2.5.1. на получение годового отчета о выполнении условий настоящего договора со стороны Управляющей организации;

2.5.2. через уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома осуществлять контроль за выполнением работ и оказанием услуг, предусмотренных Приложением № 2 настоящего Договора;

2.5.3. **председатель Совета многоквартирного дома** или уполномоченное лицо, избранное на общем собрании собственников помещений, либо через Совет многоквартирного дома принимать участие в приеме выполненных работ (оказанных услуг), в соответствии с Приложением № 2 настоящего договора и предъявлять претензии по качеству выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных), требовать составления акта, устранения некачественно выполненных работ (оказанных услуг, в том числе коммунальных); (ст. 162, 161 ЖК РФ, ст.160, п.1 ст.182, ст.185 ГК РФ)

2.5.4. получать информацию о размере платы за жилищно-коммунальные, дополнительные услуги и размера платежа по резервам на ремонт общего имущества (резерву на выполнение непредвиденных неотложных работ), в соответствии условиями настоящего договора;

2.5.5. инициировать проведение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников, согласно ст. 44 - 48 ЖК РФ;

2.5.6. требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за

ЖКУ и дополнительные услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием их перечню, составу и периодичности выполнения либо выполнения работ (предоставление услуг, в том числе коммунальных) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

2.5.7. проводить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку жилых помещений только с соблюдением требований действующего законодательства.

2.5.8 на получение платежного документа, оговоренного в п. 2.1.12 настоящего договора.

2.5.9. при наличии задолженности у Собственника (пользователя) по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги обратиться в Управляющую организацию с заявлением о представлении ему отсрочки или рассрочки по оплате задолженности за жилое помещение и коммунальных услуг, с последующим заключением соответствующего соглашения, в установленном законом порядке;

2.5.10 Собственники помещений на общем собрании обязаны избрать из числа собственников Совет многоквартирного дома. Полномочия членов Совета МКД и председателя Совета МКД оговорены в **ст. 44 и ст.161.1 ЖК РФ**

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ на основании решения собственников помещений МКД, принятых на общем собрании, Совет многоквартирного дома (председатель Совета МКД) может быть наделен дополнительными полномочиями.

Собственники помещений вправе уполномочить:

Совет многоквартирного дома:

- на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

Председателя Совета многоквартирного дома:

- на принятие решений по всем текущим вопросам, связанным с управлением МКД, кроме вопросов, отнесенных к компетенции совета МКД и общего собрания собственников помещений;

- совместно с представителями УО и /или РСО составлять и подписывать акт об установлении количества фактически проживающих в жилом помещении граждан;

- осуществлять совместно с представителями УО и /или РСО снятие показаний общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг;

- сообщать в управляющую организацию о техническом состоянии МКД и его оборудования;

- совместно с представителями УО участвовать в проведении плановых и аварийных проверок состояния жилых/нежилых помещений, санитарных приборов, внутриквартирных инженерных сетей, с последующим составлением актов и предписаний (уведомлений) собственникам (пользователям);

- содействовать своевременному поступлению оплаты за жилое помещение в многоквартирном доме и коммунальные услуги, проводить разъяснительную работу среди жильцов многоквартирного дома, оказывать помощь Управляющей организации в ликвидации задолженности по оплате услуг за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме и коммунальных услуг;

- фиксировать факты со стороны собственников (пользователей, пользователей) и членов их семьи нарушения Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, путем составления акта и направления его в управляющую организацию;

- вручать собственникам (пользователям) предупреждения Управляющей организации об устранении каких-либо нарушений либо погашении долга по платежам за жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме и за коммунальные услуги;

-разрабатывать условия договора по использованию (аренды) общих помещений и конструкций МКД для размещения оборудования, рекламных конструкций, контролировать поступление денежных средств от пользователей (арендаторов) на расчетный счет Управляющей организации с последующим зачислением на лицевой счет МКД и их последующее расходование;

- участвовать в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ;

- представлять интересы собственников в судах по жилищным вопросам.

2.5.11 Председатель Совета многоквартирного дома, а в случае его временного отсутствия один из членов Совета многоквартирного дома, выступает уполномоченным лицом собственниками для взаимодействия с Управляющей организацией.

В случае отсутствия на МКД Совета многоквартирного дома, уполномоченным лицом выступает любой собственник помещения МКД.

В случае расторжения настоящего договора члены Совета МКД совместно с Управляющей организацией осуществляют инвентаризацию расчетов и определяют порядок их погашения в соответствии с условиями настоящего договора и подписывают Акт приема-передачи.

2.5.12 Собственники в рамках настоящего договора уполномочивают Управляющую организацию осуществлять защиту прав и интересов собственников общедомового имущества МКД, в том числе путем подачи иска с требованиями об обязанности произвести демонтаж, приведение общедомового имущества (внутридомовых систем (сетей), конструкций) в первоначальное положение, доступа к общему имуществу МКД.

2.6. Собственники (пользователи) обязаны:

2.6.1. ежемесячно не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным месяцем, полностью вносить плату за ЖКУ, дополнительные услуги и платежи для создания резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ), в том числе установленные по решению общего собрания собственников помещений, в размере и порядке, определенных условиями настоящего Договора, через пункты приема платежей в адрес Управляющей организации;

2.6.2. при не использовании помещения (-й) в многоквартирном доме, при отсутствии более 24 часов, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Собственника (пользователя) в случае аварийной ситуации на инженерных сетях в данном помещении. При непредставлении такой информации и в случае не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) обязан возместить причиненный ущерб гражданам (юридическим лицам) и их имуществу;

2.6.3. в течение 10-ти календарных дней уведомить Управляющую организацию (специализированную организацию) о смене Собственника (пользователя), сообщить о количестве постоянно проживающих в квартире лиц, с предоставлением подтверждающих документов, а так же об изменении степени благоустройства. При смене Собственника (пользователя) лицевой счет на жилое помещение подлежит переоформлению в течение месяца;

2.6.4. соблюдать правила: пользования жилыми/нежилыми помещениями, содержания МКД, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства, зеленым насаждениям, а также:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к расположенному в помещении: санитарно-техническому оборудованию, внутридомовым инженерным системам, обеспечивать их сохранность; соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установку самодельных предохранительных электрических устройств, загромождение и загрязнение своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности, подчиняться требованиям проверяющих органов.

При обнаружении неисправностей, пожара и аварий на внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

В случае бездействия либо не предоставления или не своевременного предоставления доступа в жилое/нежилое помещение, Собственник (пользователь) несет полную материальную ответственность за причинный материальный ущерб как своему имуществу, так и имуществу третьих лиц;

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- содержание собак и кошек в отдельных квартирах допускается при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил и правил содержания собак и кошек в городах и населенных пунктах;

2.6.5. немедленно сообщать в Управляющую организацию или аварийную службу, обо всех неисправностях системы водопровода и канализации, горячего водоснабжения и отопления, расположенных в помещении;

2.6.6. обеспечить предоставление доступа в принадлежащее ему жилое/нежилое помещение представителям Управляющей организации:

- незамедлительно для устранения причин аварии;

- в согласованное сторонами время для проведения осмотров технического и санитарного состояния общего имущества; осмотра технического состояния ИПУ; сохранности пломб (в том числе антивандальных (антимагнитных)); правильности предоставления показаний по ИПУ; проведения замеров температуры; проведения проверок на предмет соответствия техническим нормам и правилам состояния внутриквартирного инженерного оборудования; обогревательных элементов и иного оборудования;

2.6.7. при отсутствии квартирных (индивидуальных) приборов учета в течение 3-х рабочих дней, с момента вселения в жилое помещения, а так же в случае последующего вселения иных лиц, письменно уведомить об этом Управляющую организацию;

2.6.8 своевременно извещать Управляющую компанию о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.)

2.6.9. информировать Управляющую организацию о проведении работ по переустройству и перепланировке помещения.

2.6.10 принимать на общем собрании собственников помещений решений:

- о необходимости: проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и на основании результатов осмотров технического состояния общего имущества: по перечню и объему таких работ (услуг), их стоимости, сроках начала (окончания) их выполнения, о ежемесячном размере платежа или ином источнике финансирования Собственниками (пользователями) таких работ (услуг);

- о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества многоквартирного дома и об источнике финансирования (размере платы) данных работ (услуг);

2.6.11 обязать пользователей и иных лиц аналогично исполнять те же обязанности, что и Собственник, согласно условиям настоящего договора;

2.6.12. компенсировать ущерб Управляющей организации (штрафные санкции, штрафы, неустойки, убытки, вред, пени), если причиной послужило бездействие и действия Собственников (пользователей), не позволившие Управляющей организации выполнить предписания надзорных органов и решений судов, либо уклонение от принятия решений, необходимых для выполнения предписаний надзорных органов и решений судов;

2.6.13 при наличии индивидуальных приборов учета, ежемесячно до 20 числа текущего месяца снимать показания и предоставлять данные показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию или её платёжному агенту (п.33 Постановления Правительства № 354 о 06.05.2011)

В случае, снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов или предоставление их в Управляющую организацию (её платёжному агенту) в иные сроки, данные показания считаются не поданными, и объем потребленной коммунальной услуги рассчитывается исходя из среднемесячного объема (норматива) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг; (п.59 Постановления Правительства № 354 о 06.05.2011). После получения сведений платёжный агент обязан сделать перерасчет стоимости КУ в соответствии с тарифами.

2.6.14. при выборе иного способа управления или иной Управляющей организации на общем собрании собственников помещений согласовать и утвердить Акт приема-передачи, в котором, в том числе отражаются в денежном выражении обязательства собственников (пользователей) по оплате выполненных авансом работ (оказанных услуг) со стороны Управляющей организации в период действия настоящего договора, но в полном объеме не оплаченных со стороны собственников (пользователей), на основании платежных документов выставляемых новой Управляющей организацией. Сумма ежемесячного платежа по задолженности отражается в платежном документе в разделе «прочие услуги»

2.6.15. устранять за свой счет повреждения, причиненные общедомовому имуществу, а также осуществлять ремонт либо замену поврежденного санитарного, технического и иного оборудования,

если указанные повреждения произошли по вине этого Собственника (пользователя) либо со стороны других лиц совместно с ними проживающих (ст. 31 ЖК РФ).

2.6.16. соблюдать Правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими бытовыми приборами, а также выполнять требования по соблюдению пожарной безопасности в жилых помещениях и местах общего пользования;

2.6.17. неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (п. 148 (36) Постановления № 354).

2.7. Собственникам (пользователям) запрещается:

2.7.1. причинять вред общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе расположенном внутри жилого/нежилого помещения;

2.7.2. препятствовать исполнению Управляющей организацией принятых ею на себя обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

2.7.3 использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, указанные в проектно-технической документации на МКД либо рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем МКД;

2.7.4 проводить в помещении, а также в местах общего пользования переоборудование (переустройство, перепланировку), демонтаж и реконструкцию внутридомовых инженерных сетей (в т.ч. переустановку или установку дополнительного санитарного, технического, инженерного и иного оборудования, нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг), систем пожарной сигнализации, конструкций и их элементов, влекущих изменение технических данных при эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, переоборудование балконов и лоджий

2.7.5 самовольно нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения (крепления), самостоятельно устанавливать (демонтировать) индивидуальные приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

2.7.6 сбрасывать химические вещества и другие предметы (материалы, мусор, наполнители для туалета животных, тряпки и т.д.) в систему водоотведения (канализацию), препятствующие нормальной её эксплуатации и влекущие снижение её работоспособности и (или) засоры.

2.7.7 подключать приборы и оборудование к инженерным сетям, влекущие ухудшение качества коммунальных услуг или угрозу возникновения аварийных ситуаций;

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

2.7.9. несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

2.7.10. производить слив теплоносителя из системы отопления на бытовые или иные нужды без разрешения управляющей организации;

2.7.11. загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; п. 2.7.5-2.7.11 соответствуют разделу 5, п.35 ПП РФ 354

2.8. Управляющей организации запрещается:

2.8.1. Привлекать какие либо денежные средства под залог общедомового имущества МКД

2. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

3.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается решением общего собрания Собственников помещений в МКД исходя из указанного в таком решении минимального перечня услуг и работ (Приложение № 2) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с учетом предложений Управляющей организации в следующем порядке:

- УО, как инициатор изменения размера платы за содержание и текущий ремонт не позднее, чем за 30 дней до даты предполагаемого изменения, предоставляет Уполномоченному представителю собственников обоснованный расчет по изменению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД и инициирует проведение общего собрания собственников помещений МКД.

3.2. Решение общего собрания Собственников помещений, направленное УО в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения, является приложением к настоящему Договору, устанавливающим изменения и дополнения условий настоящего Договора.

3.3. Если собственники помещений МКД не выбрали Совет МКД и не уполномочили своего представителя для взаимодействия с УО и (или) оказались принимать предоставленный УО расчет по изменению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, Управляющая организация оформляет Акт об отказе в принятии расчета по изменению платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;

3.4. В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год или любая другая экономически обоснованная формула.

3.5. Если общее собрание собственников состоялось, но собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (в случае официального наличия обращения УО к собственникам об установлении или изменении размеров платы), такой размер устанавливается органом местного самоуправления в соответствии п.4 ст.158 ЖК РФ.

3.6. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (включающее в себя управление многоквартирным домом, текущий ремонт, содержание общего имущества МКД, вывоз ТБО вносится на основании платежных документов, представляемых Собственнику Исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;(в ред. Федеральных законов от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.07.2016 N 267-ФЗ, от 29.07.2017 N 258-ФЗ)

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома производится на основании тарифов утвержденных комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области и изменяется в случае изменения тарифов.

3.7. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз ТКО, предоставление коммунальных ресурсов на СОИ в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом. и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за

3.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы на СОИ (за исключением взносов на капитальный ремонт), Собственники (пользователи) уплачивают пени Управляющей организации в порядке ст. 155 ЖК РФ.

3.9. Сбор и вывоз строительного мусора; предметов, содержащих яды и опасные вещества, производится собственными силами Собственников (пользователей) или за отдельную плату, на условиях отдельного соглашения (договора). (будет уточнен после заключения прямых договоров с региональным оператором)

3.10. Управляющая организация размещает на информационных досках в подъездах многоквартирных домов, помещениях подрядных организаций и на информационных стендах пунктов приема платежей, на сайте:<http://4711002186.roskvartal.ru> информацию об изменении размера платы (тарифов) за коммунальные, жилищные и иные услуги, размера платежа для создания

резервов на ремонт общего имущества (резерва на выполнение непредвиденных неотложных работ) в рамках настоящего договора, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (ресурсов), а также о месте и времени, где Собственники (пользователи) могут ознакомиться с данной информацией, не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи;

3.11. Если договор утвержден общим собранием, то отсутствие подписи Собственника в настоящем договоре либо уклонение Собственника от подписания настоящего договора управления МКД не является основанием для не внесения платы за жилищно-коммунальные и дополнительные услуги со стороны Собственника (пользователя).

3.12. Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится Собственнику Исполнителю в письменной форме не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

3.13. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу ТКО, при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами органа местного самоуправления для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы. (п. 31 в ред. Постановления Правительства РФ от 27.03.2018 N 331)

3.14. Изменение размера платы Собственника по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.15. 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 их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

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

3.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

4.1. Состав общего имущества МКД определяется собственниками на общем собрании. (Приложение № 1.

4.2. Собственники вправе на общем собрании собственников помещений МКД принять решение об изменении перечня общедомового имущества, переданного по настоящему договору в управление Управляющей организации, и в десятидневный срок предоставить в Управляющую организацию протокол общего собрания собственников помещений МКД.

4.3. На момент заключения настоящего договора в подъездах размещены (установлены) информационно-рекламные стенды.

5. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

5.1. Управляющая организация в рамках настоящего договора оказывает Собственникам (пользователям), утвержденный на общем собрании собственников помещений МКД минимальный перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности сторон (Приложение № 2), составленный Управляющей организации на основании технического осмотра общедомового имущества на момент заключения настоящего договора, и отраженных в Приложении № 1 настоящего пункта договора, согласно утвержденному Собственниками размеру платы:

5.2. Управляющая организация обеспечивает предоставление следующих коммунальных услуг:

5	Электроснабжение, в том числе мест общего пользования (для их освещения тамбура и лестничных клеток) Лис 31 и 29а
6	Вывоз ТКО до заключения прямых договоров

Требования к качеству, оказываемых коммунальных услуг, оговорены в приложении № 2 Правил оказания коммунальных услуг от 06.05.2011 № 354.

Сторонами определены следующие **внутренние границы** эксплуатации ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом Собственников (пользователей, пользователей):

По системе энергоснабжения — до индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета электрической энергии, расположенных в поэтажных электрических щитках. В случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных, комнатных) приборов учета и (или) размещения его внутри помещения, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до автоматических выключателей, при размещении автоматических выключателей в помещении, принадлежащего Собственнику (пользователю), то до стены квартиры со стороны подъезда МКД. Индивидуальные, общие (квартирные, комнатные) приборы учета электрической энергии к общедомовому имуществу не относятся.

По системе холодного и горячего водоснабжения - до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;

По системе отопления - до вентиля на подводках к стоякам центрального отопления, при их отсутствии – до плоскости гайки на приборе отопления со стороны подводки от стояка центрального отопления;

По системе водоотведения (канализация) - соединения квартирной гребенки к общему стояку канализации.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности устанавливается:

- на инженерных системах (сетях) электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), 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.

- на земельном участке - в соответствии с границами, отраженными в кадастровом паспорте на земельный участок.

Внутриквартирное оборудование – оборудование находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

5.3. Собственники вправе в любое время изменить перечень работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приняв на общем собрании собственников помещений МКД:

- новый перечень работ и услуг;

- объем и периодичность выполнения работ (оказания услуг);

- размер платы на вновь введенные работы (услуги). В случае уменьшения объема работ (услуг), в соответствии с протоколом общего собрания собственников помещений, размер платы не пересматривается, в этом случае Управляющая организация производит перерасчет по данному виду работ (услуг) в связи с их неоказанием.

5.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества (Приложение № 1), а также перечень по обеспечению предоставлению коммунальных услуг настоящего договора, является исчерпывающим.

5.5. В случае возникновения необходимости проведения услуг и работ по текущему ремонту общедомового имущества не установленных (перечисленных) в Приложении №1 настоящего

договора, Собственники обязаны, в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 и ст. 44 ЖК РФ, на общем собрании определить необходимый объем работ (услуг), сроки начала и окончания проведения работ (оказания услуг) по текущему ремонту общего имущества МКД, их стоимость и источник финансирования.

Стоимость данных работ (услуг) оплачиваются Собственниками (пользователями) дополнительно на основании расчета предоставленного Управляющей организацией.

Размер платежа рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится на основании ежемесячно выставляемым Управляющей организацией платежным документом.

В случае необходимости проведения работ по текущему ремонту и не утверждения Собственниками размера платы на текущий ремонт, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за утверждением ежемесячного размера платы на текущий ремонт.

5.6. В случае если Собственники не утвердили на общем собрании собственников помещений перечень работ (услуг) по текущему ремонту и в последующем обратились в суд с иском об обязанности произвести те или иные работы (услуги) по текущему ремонту, в этом случае Управляющая организация, по вступлении решение суда в законную силу, выставляет Собственникам (пользователям) платежный документ на предоплату в полной сумме, в котором должны быть указаны: наименование работ (услуг) по текущему ремонту, их стоимость из расчета на 1 квадратный метр. Платеж должен быть внесен Собственником (пользователем) разово не позднее 10 банковских дней со дня выставления платежного документа к оплате.

В случае не поступления либо частичного поступления денежных средств, Управляющая организация вправе выполнить работы (услуги) по текущему ремонту и в судебном порядке взыскать стоимость выполненных работ (оказанных услуг), с начислением пени в соответствии с ч. 14 ст. 155 ЖК РФ.

5.7. Контроль за содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 и условиями настоящего договора.

Собственники (пользователи) в лице председателя Совета дома или членов Совета дома, либо в лице уполномоченного лица, выбранного собственниками помещений на общем собрании, а в случае их не избрания, самостоятельно осуществляют контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в рамках настоящего договора, например, путем личного присутствия во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

5.8. За четыре рабочих дня до дня приемки выполненных работ (оказанных услуг) Управляющая организация обязана информировать председателя и/или членов Совета дома о месте и времени приемки выполненных работ (оказанных услуг).

5.9. По результатам приема выполненных работ (оказанных услуг), в том числе по итогам за месяц в целом, оформляется Акт выполненных работ (Акт об оказанных услугах), в котором указывается вид выполненных работ (оказанных услуг), объем и период их выполнения и иная необходимая информация. Акт выполненных работ подписывают уполномоченные лица сторон, оговоренные в настоящем договоре. Выполненные работы (оказанные услуги) считаются принятыми без замечаний после подписания сторонами Акта выполненных работ (Акт об оказанных услугах).

Акты приемки выполненных работ (оказанных услуг) оформляются сторонами:

- по управлению МКД, по содержанию и ремонту - в течение первых пяти рабочих дней следующего месяца;

- по текущему ремонту общего имущества либо непредвиденных неотложных работ - в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении непредвиденных, неотложных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ (услуг) или в случае немотивированного отказа от подписания акта или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт приемки оказанных услуг и выполненных работ

подписывается Управляющей организацией. При этом Управляющая организация делает запись в акте приемки выполненных работ, оказанных услуг о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица от подписания акта.

5.10. В случае если Собственники (пользователи) не выбрали на общем собрании председателя и членов Совета дома, либо лично не изъявили желание на участие в приемке и подписания Акта выполненных работ (Акта об оказанных услугах), то все полномочия по приемке выполненных работ возлагаются на Управляющую организацию и считаются утвержденными и принятыми сторонами настоящего договора без замечаний, после подписания представителем Управляющей организации и представителем подрядной организации.

5.11 В случае оказания услуг или выполнения работ, оговоренных в Приложении № 2 настоящего договора, ненадлежащего качества или с нарушением стороны совершают действия, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

5.12. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и выборе управляющей организации в качестве владельца специального счета, Управляющая организация обязана:

- в соответствии с п. 1 ст. 175 ЖК РФ открыть в банке специальный счет при предъявлении протокола общего собрания собственников помещений в МКД о принятии ими соответствующих решений и других документов, предусмотренных банковскими правилами;
- в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта (п. 1 ст. 172 ЖК РФ) с приложением соответствующих документов;
- в определенные субъектом РФ порядке и сроки представляет в орган государственного жилищного надзора сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете (п. 3 ст. 172 ЖК РФ);
- совершать по специальному счету операции, которые перечислены в п. 1 ст. 177 ЖК РФ;
- в течение 10-ти рабочих дней на основании письменного запроса предоставить Совету многоквартирного дома сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете.

5.13. На общем собрании собственники помещений принимают решение об изменении владельца специального счета и выбирают банк, соответствующий требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, в котором будет открыт новый специальный счет (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 и п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ либо изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Протокол общего собрания собственников помещений МКД, в котором зафиксированы указанные решения, направляется владельцу специального счета.

В течение 10 дней после получения соответствующего протокола владелец специального счета подает заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств новому владельцу на новый специальный счет (ч. 3 - 5 ст. 176 ЖК РФ). Если в установленный срок заявление о закрытии специального счета и перечислении остатка денежных средств не будет подано, любой собственник помещения в МКД вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого МКД, с перечислением их на другой специальный счет.

В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта допускаются перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, также на основании решения собственников помещений в МКД.

5.14. В случае принятия на общем собрании собственников решения о досрочном выполнении капитального ремонта общедомового имущества, в том числе и не включенных в региональную программу капитального ремонта, собственники обязаны установить размер дополнительных взносов для оплаты данных работ по капитальному ремонту Управляющей организации и определить порядок их оплаты. Управляющая организация в этом случае обязана ежемесячно производить начисления и выставлять собственникам к оплате сумму дополнительного взноса по капитальному ремонту. Ежемесячный (разовый) размер платы отражается в платежном документе отдельной строкой в разделе жилищные услуги и является целевым платежом.

После выполнения работ по капитальному ремонту, включенных в региональную программу капитального ремонта, и принятия их собственниками помещений, Управляющая организация в

течение 5-ти рабочих дней обязана уведомить регионального оператора о выполнении данных видов работ, если взносы на капитальный ремонт общего имущества вносятся региональному оператору.

5.15. Прием работ по текущему и/или капитальному ремонту осуществляется сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства и условиями настоящего договора.

5.16. Перечень работ (услуг), оговоренный в таблице № 3 в п. 6.1 настоящего договора не предусматривает выполнение непредвиденных неотложных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении настоящего договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия настоящего договора. О необходимости выполнения непредвиденных неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет председателя совета МКД в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц, за исключением организаций и лиц с которыми заключены договоры в рамках данного договора.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, в случае:

- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу,

- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации,

- вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

6.4. Собственники (пользователи) несут ответственность за убытки, причиненные Управляющей организации и третьим лицам, возникшие в результате действий (бездействий) Собственников (пользователей), нарушающих условия настоящего Договора.

6.5. Собственники (пользователи) несут полную материальную ответственность за сохранность внутридомовых инженерных сетей в пределах границы эксплуатационной ответственности.

6.6. Управляющая организация несёт ответственность за качество выполняемых работ и предоставляемых услуг в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора.

6.7. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу Собственника (пользователя) в размере и порядке, определенными законодательством РФ, возникшие вследствие неисполнения настоящего Договора, и в случае доказанности ее вины.

6.8. Собственники (пользователи) не несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора, если причиной этому явилось действие непреодолимой силы.

6.9. В случае возникновения действия непреодолимой силы, сторона, для которой она возникла, обязана сообщить об этом другой стороне немедленно.

6.10. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников (пользователей). Собственники (пользователи) не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников (пользователей).

6.11. Собственники (пользователи) несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

6.12. Управляющая организация не несет ответственности по своим обязательствам, если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, произошедших по независящим от Управляющей организации причинам, в том числе умышленных действий Собственников (пользователей) или третьих лиц, направленных на причинение вреда общему имуществу и не предоставление коммунальных услуг, аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации, либо вступления в действие, изменения или отмены нормативных правовых актов, ранее регулировавшие

отношения, связанные с исполнением настоящего Договора.

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

6.14. В случае не достижения согласия между Сторонами, спор передается на рассмотрение в суд по подведомственности: общей юрисдикции, мировому судье г. Подпорожье или Арбитражному суду Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства

7.2. Собственник (пользователь) в рамках действия настоящего договора дает согласие, согласно Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных», на обработку своих персональных данных и персональных данных членов своей семьи, зарегистрированных в жилом помещении многоквартирного дома, находящемся в управлении управляющей организации (Ф.И.О., дата и место рождения, адрес регистрации, дата снятия и постановки на регистрационный учет, паспортные данные, реквизиты документов, подтверждающих право пользоваться жилым помещением и мерами социальной поддержки) с правом их передачи специализированным организациям, осуществляющих начисления и прием платежей с использованием программно-аппаратных комплексов и автоматизированной системы сбора и обработки платежей. При этом Управляющая организация обязана предусмотреть в отношениях между ней и специализированными организациями условий о неразглашение данных, возврат ими Управляющей организации, имеющейся у них информации и документов, содержащих персональные данные граждан, проживающих в помещениях, расположенные в многоквартирном доме, находящемся в управлении Управляющей организации.

Управляющая организация передает персональные данные собственников (пользователей, нанимателей): Ресурсоснабжающим организациям, специализированным организациям (платежным агентам: операторам по приему платежей, платежным субагентам).

7.3. Стороны при исполнении условий настоящего договора руководствуются нормами действующего жилищного законодательства РФ.

7.4. Стороны определили, что информация (уведомления, объявления) касаясь исполнения условий настоящего договора размещается на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома либо на сайте «Управляющей организации»: <http://4711002186.roskvartal.ru>.

8. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

8.1. Договор заключен сроком на 3 года с даты утверждения условий договора общим собранием собственником МКД.

8.2. Если за 60 дней до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не заявит другой Стороне о прекращении Договора, Договор считается продленным на новый срок, указанный в п.9.1 Договора, на условиях, действующих на дату окончания срока, указанного в п.9.1 Договора.

8.3. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами, а также в случае, когда Собственник акцептует его условия в полном объеме и безоговорочно, при выполнении им хотя бы одного из следующих условий:

- путем совершения конклюдентных действий по оплате жилищных, коммунальных и дополнительных услуг через оператора по приему платежа (платежного агента) на основании платежного документа, выставленного Управляющей организацией к оплате;
- принятие решения об утверждении условий (содержания) настоящего договора на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- путем потребления жилищно-коммунальных услуг.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.4.1. по взаимному соглашению сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

8.4.2. Собственниками в одностороннем порядке на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом), в случае если управляющая организация не выполняет условий такого договора и собственниками принято решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Также собственники принимают решение о дате расторжения настоящего договора, но не ранее, чем через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора, если иная дата не будет согласована с Управляющей организацией. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении путем направления Управляющей организации письменного уведомления с приложением копий соответствующего протокола общего собрания и решений собственников.

В случае нарушения сроков, указанных в настоящем пункте договора, Договор считается расторгнутым через 60 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора.

В случае расторжения в одностороннем порядке со стороны собственников, собственники на общем собрании принимают решение о порядке и условиях проведения полного расчета с управляющей организацией по обязательствам, возникших при исполнении настоящего договора.

8.4.3. по инициативе Управляющей организации в случае:

- если на общем собрании Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об утверждении размера платы без учета предложений Управляющей организации и/или несоразмерного утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ;
- если общая сумма задолженности собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги составит более 50% от суммы начислений за один месяц;
- при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.4.4. в связи с аннулированием лицензии, выданной Управляющей организации, по решению суда, вступившему в законную силу (ч.1 ст. 199 ЖК РФ).

8.5. В случае расторжения настоящего Договора в связи с принятием Собственниками решения об изменении способа управления многоквартирным домом, либо выбора другой Управляющей организации Собственники (пользователи) обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактически произведенным затратам в соответствии с условиями Акта приема .

8.6. В случае реорганизации, Управляющая организация обязана уведомить Собственников (пользователей) о проведении процедуры реорганизации в сроки и порядке, установленном действующим законодательством, путем опубликования объявления о начале проведения процедуры реорганизации в средствах массовой информации.

Проведение общего собрания собственников в отношении вновь созданной организации в процессе реорганизации, не требуется. Вновь созданная организация является универсальным правопреемником Управляющей организации. Вследствие реорганизации Управляющей организации происходит перемена Управляющей организации на новую Управляющую организацию, которая является универсальным правопреемником Управляющей организации в силу закона.

8.7. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме; утверждаются на общем собрании собственников помещений (в случае делегирования общим собранием собственников данных полномочий Совету многоквартирного дома, то на заседании Совета многоквартирного дома) и подписываются уполномоченными на то представителями Сторон или непосредственно собственниками и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.8. Настоящий договор заключается в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один

экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр – у собственника (лица, уполномоченного собственниками помещений на подписание настоящего договора).

8.9. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий по Ленинградской области, в т.ч. по решению органа государственного жилищного надзора (ч.5, ч. 5.1, ч. 6 ст.198 ЖК РФ), а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия (ст.199 ЖК РФ). Обязательства по Договору в этом случае прекращаются в соответствии со ст. 200 ЖК РФ.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Управляющая организация ООО «ЖКХ-СВИРЬ», ИНН4711002186 КПП471101001 БИК044030653 р/сч 40702810755430000163 Адрес: 187741, ЛО Подпорожский р-он, п. Никольский, ул. Новая д. 16 пом. ЗН Т-н 73-210, факс 73-525 E-mail: gkh.svir@yandex.ru Директор _____ Шлапакова В.Ф.</p>	<p>Собственник: Адрес: п. Никольский, ул. _____, д.____, кв._____ т-н, +7 _____ _____/_____/</p>
---	---

Состав общего имущества многоквартирного дома

4.1. Состав общего имущества МКД определяется собственниками на общем собрании.

В состав общего имущества многоквартирного дома на день заключения сторонами настоящего договора входит:

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме.

б) крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

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

г) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома;

д) 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;

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

N	Наименование	Сроки и периодичность выполнения
1	2	3
1	Устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения и канализации (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
2	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установка хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов)	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения, замена ламп). Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
4	Обеспечение антитеррористической защищенности многоквартирного дома (закрытие входов в подвалы, чердаки (навешивание замков), периодический осмотр помещений общего пользования, очистка от мусора помещений общего пользования, установка решеток на продухах в подвал)	постоянно
5	Побелка цоколя	По мере необходимости
7	Консервация системы центрального отопления	1 раз в год
8	Ремонт просевших отмосток	По мере необходимости
9	Регулировка, промывка и испытание системы центрального отопления	Ежегодно
10	Замена разбитых стекол, ремонт входных дверей	По мере необходимости
11	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	По мере необходимости

12	Прочистка дымоventилиационных каналов, проверка состояния продухов в цоколях зданий	По мере необходимости
13	Выполнение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно.	В сроки, установленные соответствующим нормативным актом
14	Круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, затопление, замыкание проводки и т.п.).	постоянно, по заявкам
15	Круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, затопления, замыкания и т.п.	постоянно, по заявкам
16	Прочистка засоров канализационных лежаков и стояков	по заявкам
17	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета (по договору со специализированной организацией)	ежемесячно
18	Проверка общедомовых приборов учета	в сроки, установленные паспортом прибора и иной документацией
19	Уборка и очистка придомовой территории	
	Уборка и очистка придомовой территории: а) уборка в зимний период: - подметание территории, сдвигка снега в дни без снегопада	1 раз в сутки
	Подметание свежеснегавпавшего снега, сдвигание снега в валы или кучи.	По необходимости
	Посыпание тротуаров песком в период гололеда.	по мере необходимости
20	Удаление с крыш снега и наледей (за исключением мягкой кровли)	по мере необходимости
21	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	по мере необходимости
22	Уборка помещений общего пользования. Уборка помещений общего пользования: а) влажное подметание лестничных площадок и маршей: - нижних трех этажей	5 раз в неделю
	- выше третьего этажа,	2 раза в неделю
	мытьё лестничных площадок и маршей	2 раз в месяц
	Мытьё и протирка дверей, оконных рам, стекол и переплетов в помещениях общего пользования:	2 раза в год
	влажная протирка стен, плафонов на лестничных	1 раз в год

	клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, почтовых ящиков	1 раз месяц
	Уборка подвального помещения	1 раз в год
23	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в сутки
	Очистка урн от мусора. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в 2 суток
	Уборка мусора, сучьев и листвы с газонов. Транспортировка мусора в установленное место.	1 раз в 2 суток
24	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (периодичность и стоимость определяется договором со специализированной организацией)	по графику с РО
25	Благоустройство придомовой территории	в пределах поступившего финансирования
26	Выкапывание травы придомовой территории не более 5 м от МКД	не менее 2 раз в течение мая-сентября
27	Озеленение придомовой территории, уход за зелеными насаждениями не более 5 м от МКД	Май-сентябрь
28	Дезинсекция, дератизация подвальных помещений	не менее одного раза в год
29	Принятие первичных мер противопожарной безопасности	в соответствии с пожарной декларацией

Сроки ответов на обращения граждан

ОБРАЩЕНИЕ ПОДАНО СОБСТВЕННИКОМ/НАНИМАТЕЛЕМ ПОМЕЩЕНИЯ В МКД

1. Информация согласно п. 3 ПП РФ № 731:

- общая информация об УО, ТСЖ, ЖСК, ЖК;
 - об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности;
 - о МКД, составе общего имущества;
 - о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и их стоимости;
 - об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, тарифах и нормативах,
 - об использовании общего имущества в МКД
 - о капитальном ремонте общего имущества в МКД;
 - о проведенных ОСС, их результатах (решениях);
 - о случаях привлечения УО, ТСЖ, ЖК к административной ответственности за нарушения
- п. 6 ПП РФ № 731, п. 34 ПП РФ № 416

Направить по запросу заявителя ссылку на ресурс в интернете, где данная информация раскрыта, в течение одного дня со дня поступления запроса

2. Информация о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ пп. «а» п. 40 «Правил содержания общего имущества в МКД» ПП РФ № 491 Не позднее 5 рабочих дней с даты обращения

3. Заявление об изменении размера платы за содержание жилого помещения п.п. 8, 9 «Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения» ПП РФ № 491 В течение 2 рабочих дней с даты получения

4. Запрос данных, которые УО и ТСЖ размещают на стендах, досках объявлений, вывесках, на сайте организации и в ГИС ЖКХ, согласно п.п. 31, 32 ПП РФ № 416 п. 34 ПП РФ № 416 Не позднее дня, следующего за днём поступления запроса

5. Информация о (об)

- помесечных объёмах потреблённых коммунальных ресурсов по показаниям ОДПУ;
 - суммарном объёме КУ, потреблённых в помещениях МКД;
 - объёмах коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления;
 - объёмах КР, потребляемых в целях содержания общего имущества в МКД;
 - показаниях ОДПУ за период не более 3 лет со дня снятия показаний
- п. 34 ПП РФ № 416, п. 31 «р» ПП РФ № 354 Не позднее 3 рабочих дней со дня поступления Запроса

6. Копии следующих документов:

- акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в МКД, ОИ в МКД;
 - акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ;
 - акта проверки предоставления КУ ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- п. 34 ПП РФ № 416 Не позднее 3 рабочих дней со дня поступления Запроса

7. Иная информация, не перечисленная в п.п. 31-34 ПП РФ 416, относящаяся к управлению МКД п. 36 ПП РФ № 416 В течение 10 рабочих дней со дня получения Обращения

8. Запрос о проверке правильности начисления размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) п. 31 «д» ПП РФ № 354 Непосредственно при обращении потребителя

9. Информация о показаниях общедомовых приборов учёта п. 31 «е» ПП РФ № 354 В течение 1 рабочего дня со дня обращения

10. Заявление о проверке ИПУ

п. 31 «е(2)» ПП РФ №354 В течение 10 рабочих дней со дня получения потребителем заявления

11. Заявление на перерасчёт платы за КУ ненадлежащего качества п. 31 «к» ПП РФ № 354

В течение 3 рабочих дней со дня получения

жалобы

12. Жалоба об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории п. 31 «л» ПП РФ № 354 Немедленно принимать меры по проверке жалобы

13. Заявление о вводе ИПУ в эксплуатацию п.п. 31 «у», 81(1) ПП РФ № 354 Согласовать с потребителем не позднее, чем через 3 рабочих дня со дня получения заявки, дату и время опломбировки ИПУ. Ввод выполнить в течение 30 дней с момента установки ИПУ

14. Заявление о перерасчёте платы за коммунальные услуги на срок временного отсутствия потребителя п. 91 ПП РФ № 354 В течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления о перерасчёте до периода временного отсутствия, либо в течение 30 рабочих дней после окончания периода временного отсутствия

15. Жалоба на качество предоставления коммунальных услуг п.п. 104, 106–108 ПП РФ № 354, п. 6.3 разд. 10 приказа № 74/114/пр В течение суток, если причина известна, или согласовать дату и время проведения проверки качества КУ. После получения акта проверки и заключения экспертизы – ответить в течение 5 дней со дня подписания акта или экспертизы Жалоба на качество предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО п. 148 (22) «ж» ПП РФ № 354 В течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы

16. Заявление о составлении акта о протечке п. 152 ПП РФ № 354

Не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в АДС

17. Запрос с требованием уменьшения оплаты за оказанные услуги УО или возмещения убытков, возникших из-за того, что потребитель самостоятельно исправлял недоработки за УО (или нанимал третье лицо); требование о возврате денег, которые уже уплачены, и возмещении расходов, которые возникли из-за отказа от выполнения договора

ч. 1 ст. 31 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 В течение 10 дней со дня получения требования

18. Телефонный звонок в аварийно-диспетчерскую службу УО п. 13 ПП РФ № 416

Ответить в течение не более 5 минут, а в случае необеспечения ответа – перезвонить в

течение 10 минут после поступления телефонного звонка в АДС либо должна быть

функция голосового сообщения, которое рассматривается в течение 10 минут после поступления

19. Заявка в АДС о повреждениях внутридомовых инженерных систем ХВС, ГВС, водоотведения,

тепло- и электроснабжения п. 13 ПП РФ № 416 В течение получаса с момента регистрации

заявки проинформировать заявителя о планируемых сроках исполнения заявки; локализация повреждений не более чем в течение получаса с момента регистрации заявки; устранение в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Фундаменты:

восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

герметизация стыков; устранение последствий выветривания раствора; оштукатуривание цоколя.

3. Перекрытия в местах общего пользования:

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши:

устранение неисправностей кровель, ремонт водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции

5. Оконные и дверные заполнения в подъездах:

ремонт и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Лестницы, ограждения балконов (лоджий), крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы:

профилактический ремонт и восстановление гидроизоляции, замена отдельных участков и элементов.

7. Полы в местах общего пользования:

замена, восстановление отдельных участков

8. Внутренняя отделка мест общего пользования:

восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками.

9. Центральное отопление:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения и (в пределах зоны обслуживания. Плановая замена стояков и лежачков, проходящих в квартирах (помещениях) (до 15% от общего объема), производится после ремонта подвальной разводки и крыши.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства (в пределах зоны обслуживания,):

установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения многоквартирного дома, за исключением индивидуальных электросчетчиков и внутриквартирных устройств и приборов.

Поэтапная замена ламп освещения в местах общего пользования на энергосберегающие в соответствии с требованиями нормативных документов.

13. Вентиляция:

замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

14. Отмостка:

ремонт и восстановление разрушенных участков отмостки.

15. Текущий ремонт общедомовых приборов (узлов) учета и их отдельных элементов.

План текущего ремонта на соответствующий год утверждается решением общего собрания собственников и может быть изменен из-за необходимости выполнения непредвиденных работ и исходя из объема финансирования плана текущего ремонта со стороны собственников помещений.

План текущего ремонта утверждается по следующей форме:

ПЛАН ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА НА 20__ год

№	Объект общего имущества, подлежащий текущему	вид работ	ед. измерения объема работ	объем работ	стоимость (руб.)	срок исполнения	гарантийный срок

	ремонту						
1	2	3	4	5	6	7	8
1							
2							
3							
4							

* В соответствии с утвержденной сметой

Уполномоченный представитель собственников

(председатель общего собрания) _____

Представитель управляющей организации _____

**Предельные сроки устранения неисправностей и аварий отдельных частей
и оборудования многоквартирного дома**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения срока
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организационного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки с немедленным их ограждением
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
В зимнее время	1 сутки
В летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки, потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки	незамедлительно
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	незамедлительно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом,
Неисправности на вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т. п.)	незамедлительно
Неисправности в электроплите с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите с отключением всей плиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, выключателей и конструктивных	7 суток
ПРИБОРЫ УЧЕТА ПОТРЕБЛЕНИЯ ВОДЫ, ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ	
Неисправности приборов учета	5 суток

Примечания:

1. Сроки неисправностей указаны с момента обнаружения или заявки жильцов.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

- | № | Наименование |
|----|--|
| 1. | Организация эксплуатации многоквартирного дома, |
| 3. | Составление актов |
| 4. | Планирование работ по содержанию и ремонту, составление сметных расчетов |
| 6. | Ведение технической документации, делопроизводство и хранение документации |
| 9. | Правовая работа, в том числе работа по обеспечению полноты сбора платежей |
| 10 | прием документов от граждан и последующей передаче их в орган регистрационного учета. |
| 11 | Установление договорных отношений с ресурсоснабжающими и подрядными организациями |
| 12 | Взаимодействие с органами власти и местного самоуправления (в том числе надзорными и контролирующими) |
| 13 | Съем и сбор показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета |
| 14 | Ведение электронной базы потребителей |
| 1: | Расчет размера платы за жилье и коммунальные услуги |
| 16 | Оформление и доставка квитанций |
| 17 | Ведение лицевых счетов потребителей, проведение сверки расчетов с выдачей справок |
| 18 | Ведение лицевого счета многоквартирного дома |
| 19 | Анализ финансово-хозяйственной деятельности, составление отчета об исполнении договора управления |
| 20 | Обеспечение бухгалтерского и налогового учета и отчетности |
| 21 | Услуги платежных агентов (в случае сбора средств платежными агентами) |
| 22 | Услуги расчетного центра в случае передачи ему функций, указанных в п.п. 13-17, 21) |
| 23 | Банковское обслуживание расчетного счета |
| 24 | Информационная работа с собственниками. Подготовка и проведение годового общего собрания собственников |