

**Договор**  
**управления многоквартирным домом № 13**  
**по ул. Кравченко п. Синявино**

п. Синявино

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «НЕВА-ТРЕЙД»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Гаврилова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, и

**Собственники помещений многоквартирного дома**, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский район, п. Синявино, ул. Кравченко, д. 13 именуемые в дальнейшем «Собственники», при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

**1.1. Собственник** – физические или юридические лица, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, владеющие, пользующиеся, распоряжающиеся принадлежащим им на праве собственности жилым и/или нежилым помещением, имеющие право собственности на долю в общем имуществе.

**1.2. Общее имущество** – имущество дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений, а именно: лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**1.3. Управление домом** – совершение правомерных юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными и коммунальными услугами.

**1.4. Содержание общего имущества** – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

**1.5. Текущий ремонт** – ремонт общего имущества, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**1.6. Капитальный ремонт** – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

**1.7. Плата за содержание и ремонт помещения** – обязательный платеж, взимаемый с собственника (арендатора) помещения за оказание услуг и работ по управлению.

**1.8. Доля участия** – доля собственника в праве общей собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений.

**1.9. Ресурсоснабжающая организация** – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.10. **Потребитель коммунальных услуг (потребитель)** – собственник помещения, наниматель, арендатор, член семьи собственника нежилого помещения, иные лица, пользующиеся помещением на законных основаниях.

1.11. **Общая площадь жилого помещения** – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя полномочия по управлению общим имуществом жилого многоквартирного дома № 13, расположенного на ул. Кравченко в п. Синявино.

Управляющая организация обязуется за плату в течение действия Договора оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению жилищных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления деятельность. Управляющая организация действует в интересах собственников жилого помещения. По соглашению сторон Управляющей организацией могут осуществляться и иные виды услуг. По настоящему договору управляющая организация не предоставляет коммунальные услуги. На основании решения общего собрания собственников в целях получения коммунальных услуг собственниками заключаются индивидуальные прямые договоры непосредственно с РСО и Энергоснабжающей организацией, о чем управляющая организация ООО «НЕВА-ТРЕЙД» обязана уведомить последних в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента принятия собственниками соответствующего решения.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменён с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

При выполнении условий настоящего Договора Стороны обязаны руководствоваться действующими правовыми нормативными актами и инструкциями, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий, правилами пользования электрической и тепловой энергии, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять функции по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим данные отношения.

3.1.2. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния и в соответствии с перечнем работ и услуг, указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Осуществлять текущий ремонт общего имущества согласно перечню таких работ и услуг, указанному в Приложении № 1 с учетом средств собранных с собственников помещений.

3.1.4. Производить начисления и сбор платежей, осуществляемых собственником в соответствии с настоящим Договором, обеспечивая выставление квитанции-извещения не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.5. Своевременно информировать об изменении размера платы за жилищные услуги – в разумный срок с момента принятия решения соответствующей организацией о повышении платы.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

3.1.7. Исправлять повреждения санитарно-технического и иного оборудования в помещении собственника за его счет и по его заявлению в сроки, предусмотренные нормативами, а в случае аварии – немедленно.

3.1.8. Принимать оперативные меры по устранению всех недостатков, связанных с управлением на основании предложений, заявлений и жалоб собственника.

3.1.9. Составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности. По просьбе собственника, направленной от своего имени, или через представителя знакомить его с условиями расходов, совершенных управляющей организацией по сделкам в рамках исполнения договора.

3.1.10. Вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

3.1.11. Управляющая организация отчитывается перед Собственниками раз в год по объемам выполняемых работ и услуг, по техническому, санитарному, противопожарному состоянию зданий и сооружений, работе систем и оборудования, нарушениям собственниками помещений действующих норм и правил и о принятых мерах по их устранению, а также по объемам неплатежей и мерам, принимаемым для взыскания задолженности. В случае, если собственники не уведомили в письменном виде Управляющую организацию о готовности проведения отчетного собрания, с указанием в таком уведомлении даты и времени проведения отчетного собрания, то Управляющая организация размещает такой отчет в доступных для ознакомления Собственников местах или путем передачи информации Совету многоквартирного дома, либо на сайте организации.

3.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб и заявок собственников помещений и в установленные законодательством сроки письменно уведомлять заявителей о принятых решениях в соответствии с законодательством о порядке рассмотрения обращений граждан.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого / нежилого помещения, прочие услуги.

3.2.2. В случае невнесения или неполного внесения платы за содержание и ремонт помещения в течение времени, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 (п.114-124) приостановить или ограничить предоставление жилищных услуг в порядке, установленном законодательством.

3.2.3. Осуществлять контроль за состоянием инженерного оборудования у собственников, поставив последних в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. Определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования дома с оповещением собственников помещений данного дома в следующих случаях:

- при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов по факту нарушения норм действующего законодательства;

- при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;

- в иных случаях при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества коммунальных услуг.

3.2.5. По решению общего собрания собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), если это не нарушает права и интересы собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

3.2.6. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

3.2.7. Производить начисления в едином платежном документе на оплату жилищных услуг Собственникам за выполнение непредвиденных работ, предусмотренных в перечне работ и стоимости по настоящему договору, невыполнение которых может повлечь или повлечет причинение вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников, пользователей, к невозможности обеспечения безопасности людей и сохранности жилого дома. Размер платы рассчитывается согласно принадлежащей доле в праве общей собственности.

3.2.8. Производить индексацию размера платы за содержание и ремонт жилого помещения либо пропорционально повышению платы за коммунальные услуги, либо на величину индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год, и не чаще 1 (одного) раза в год. Порядок индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения прописан в п. 4.3. настоящего договора.

3.2.9. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, принадлежащем Собственнику (пользователю), и грозящих повреждениями общему имуществу, другим помещениям, если для устранения аварии требуется проникновение в помещение, принадлежащее собственнику, и в случае отсутствия на месте Собственника или проживающего совместно с ним лиц для обеспечения доступа работников управляющей организации в данное помещение, Управляющая организация имеет право ликвидировать аварию всеми доступными способами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации в квартиру (нежилое помещение), собственника которой нет на месте. При этом Управляющая организация обеспечивает составление комиссионного акта о вскрытии квартиры (нежилого помещения), который подписывается представителями Управляющей организации и не менее чем двумя свидетелями (в случае создания в доме Совета дома, то с присутствием председателя и членов Совета). Для вскрытия пригласить сотрудника полиции. В акте указывается состояние входной двери, сведения о способе вскрытия входной двери, описание аварии, сведения об устранении аварии, а также перечень находящегося в помещении имущества, поврежденного в результате аварии и в процессе ее устранения. Акт составляется в трех экземплярах, один из которых вручается Собственнику вскрытого помещения под роспись или направляется заказным письмом. Квартира (нежилое помещение) опечатывается после устранения аварии в обязательном присутствии свидетелей и закрывается (при этом устанавливается новый замок). В акте о вскрытии данное обстоятельство указывается. В дальнейшем, после появления собственника, ему вручается под расписку ключ от помещения. После выявления причин аварии подлежат возмещению все убытки виновной стороной. В случае, если виновной стороной признан Собственник, он обязан с момента направления ему уведомления о производстве возмещения затрат на устранение аварийной ситуации и последствий ее происшествия, в течение месяца произвести оплату, в случае отказа управляющая организация имеет право обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав и возмещением понесенных расходов, либо выставить в едином платежном документе дополнительную строку с суммой этих расходов.

3.2.10. В случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, а равно его частей, либо не истечение срока службы, но нахождение в неудовлетворительном состоянии, управляющая организация уведомляет Собственников (либо членов и председателя Совета дома, которые должны довести до собственников указанную информацию в течение десяти дней с момента уведомления управляющей организацией) путем размещения информации в общедоступных местах, либо на оборотной стороне платежного документа, о необходимости проведения работ и сборе средств и предложении о созыве общего собрания собственников. В случае игнорирования со стороны Собственников, либо отказ от проведения необходимых работ, управляющая организация вправе либо провести работы с последующим возмещением через платежные квитанции путем выделения отдельной строки, либо снятие денежных средств с средств, идущих на содержание и ремонт общего имущества. При этом управляющая организация не несет ответственность за качество предоставляемых жилищных услуг, ухудшение характеристик которых вызвано отказом собственников/игнорированием предложения о проведении ремонтных работ. При этом это не освобождает управляющую организацию от выполнения иных работ по текущему ремонту и содержанию, а также несения ответственности по условиям договора в рамках неисполнения/ ненадлежащего исполнения договорных обязательств.

3.2.11. Заключение настоящего договора на основании решения общего собрания собственников является дачей согласия на обработку персональных данных всех собственников помещений многоквартирных домов и лиц, пользующихся такими помещениями, независимо от подписания этим лицом настоящего договора.

### 3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

3.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений и

придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу, осуществлять за свой счет.

3.3.5. Содержать в чистоте и соблюдать порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

3.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.8. В заранее согласованное время обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии – в любое время.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.10. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.11. Ознакомить всех лиц, использующих помещение, принадлежащее собственнику, с условиями настоящего Договора.

3.3.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.13. В случаях длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать вентили стояков холодного и горячего водоснабжения, а также газового оборудования, внутри помещения).

3.3.14. Извещать управляющую организацию о всех изменениях в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

3.3.15. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно Правилам пользования жилыми помещениями, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170.

3.3.16. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.17. Собственники в случае самостоятельного выдела в натуре общего имущества (отгораживание внутриквартирных стояковых труб, оборудование тамбуров и т.д.) несут полную ответственность за выделенное общее имущество, т.к. своими действиями прямо нарушают действующее законодательство. При этом управляющая организация вправе вынести уведомление собственнику о нарушении и необходимости его устранения.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с его назначением и пределами их использования.

Члены семьи собственников помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации.

3.4.4. Оплачивать услуги по настоящему Договору с учетом льгот, предоставленных в соответствии с законодательством РФ

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

##### **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ**

4.1. Оплата собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

1) Плату за содержание и ремонт, включающую в себя:

- плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме;
- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- расходы на услуги почты, банка, ЕРЦ в соответствующем размере.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на определенный срок. На первый год действия договора, т.е. момент подписания настоящего договора размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет **23,63 рублей** с одного квадратного метра, занимаемого помещения.

Если собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД на новый договорный год, расчеты по содержанию и ремонту общего имущества могут осуществляться исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке для таких услуг Решением Совета депутатов Синявинского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области.

4.3. За два месяца до истечения срока действия перечня работ и услуг, указанного в договоре управления, Управляющая организация может подготовить проект нового перечня на следующий год с указанием индексированной стоимости работ и услуг по содержанию ОИ МКД. Проект перечня работ и услуг на новый год выносится на общее собрание собственников помещений в МКД, инициатором которого выступает управляющая организация. 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, либо пропорционально повышению платы за коммунальные услуги.

4.4. За техническое обслуживание общедомовых приборов учета (ОДПУ) управляющая организация вправе выставлять отдельные счета, либо при расчетах по единому платежному документу – выделять данные платежи отдельными строками, при этом за указанные услуги устанавливается соответствующий тариф, не включенный в состав тарифа на текущий ремонт и содержание общего имущества.

4.5. Расчетным периодом для оплаты за содержание и ремонт помещения устанавливается календарный месяц с 01 по последнее число.

Срок внесения платежей собственником помещения – до 20 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, предоставляемых собственнику помещения Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

4.6. Неиспользование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт помещения.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

5.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) дополнен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

5.2. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение и иные жилищные услуги с собственника взимается пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального

банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате своих действий или бездействий в размере реально причиненного ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность по сделкам, совершенным ею с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему договору.

5.5. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством.

5.6. Все споры и разногласия разрешаются только путем переговоров (претензионный порядок). Только в случае не достижения такого согласия, а равно отказа от него, они подлежат разрешению в судебном порядке или в иных компетентных органах и учреждениях.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности по восстановлению / утрате технической и иной документации на многоквартирный дом, которая не была передана ей прошлой управляющей организацией или застройщиком и не поименована в акте приема – передачи технической документации на многоквартирный дом при его принятии в управление ООО «НЕВА-ТРЕЙД».

5.8. В случае проведения собственниками самостоятельных работ на общем имуществе собственников, а равно замена каких – то его частей (стояки, части крыш и т.д.) без видимых на то причин (отсутствия необходимости срочной замены) собственник несет полную ответственность за проводимые работы и последствия, связанные с причинением отремонтируемым имуществом вреда жизни и здоровью, а также имуществу собственников помещений, находящихся в таком доме, либо другому общему имуществу, и не имеет право на предъявление претензий управляющей организации.

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за месяц до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за месяц до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

- по соглашению сторон;

- в судебном порядке;

- в случае смерти собственника со дня смерти при наличии копии свидетельства о смерти или других подтверждающих документов;

- в случае ликвидации Управляющей организации;

- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать;

- по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон на основании условий, перечисленных выше, считается расторгнутым через месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления.

6.3. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация на многоквартирный дом, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового – администрации Синявинского городского поселения.

6.4. При наличии задолженности собственников за фактически оказанные услуги Управляющей организации на день расторжения настоящего Договора Управляющая организация вправе истребовать сумму задолженности в порядке, установленном законом.

## 7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Любой собственник помещения на основании отдельного договора с Управляющей организацией может поручить организации проведение внеочередного общего собрания собственников помещений Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет собственник – инициатор его созыва.

7.2. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам в общедоступном для всех собственников помещений дома месте (на досках объявлений в каждом подъезде).

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года и действует один год.

8.2. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о прекращении действия Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора.

Управляющая организация:

Собственники:

*Общество с ограниченной ответственностью  
«НЕВА-ТРЕЙД»*

\_\_\_\_\_/Швенк С.В./

Место нахождения: 187322, Ленинградская  
область, Кировский район, п. Синявино  
ул. Садовая, д.38

Согласно Протокола ОСС № 4 от 07.09.2023г.

Юридический адрес: 187322, Ленинградская  
область, Кировский район, п. Синявино  
ул. Лесная, д. 18

ИНН/ КПП: 4706032523/ 470601001

ОГРН: 1114706005116

р. счет № 40702810055320000957

Северо-Западного банка ПАО Сбербанк

БИК: 044030653

К/С:

30101810500000000653

Тел.: 8 (813-62) 64-220, 63-249

Директор

\_\_\_\_\_  
Гаврилов А.В.



**Состав общего имущества и примерный перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества жилого многоквартирного дома, оплата которых осуществляется за счет средств платы за содержание и ремонт помещений /Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.**

«...Плата за содержание и ремонт помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг...»

Собственники помещений, согласовано с управляющей организацией, обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

**В состав общего имущества МКД входят:**

- **помещения в МКД**, предназначенные для обслуживания более одного жилого (или нежилого) помещения в данном доме. Это: лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи (в т.ч. и построенные за счёт средств собственников помещений) подвалы, котельные, бойлерные, элеваторные узлы и др.;
- крыши;
- ограждающие несущие и ненесущие (перегородки, парапеты, окна и двери помещений общего пользования) конструкции многоквартирного дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения;
- земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства;
- **внутридомовые инженерные системы** холодного и горячего водо-, газо-, электроснабжения, системы водоотведения и отопления, обслуживающее более одного жилого или нежилого помещения.

**В состав услуг и работ не входят:** уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих участков...» /Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного водоснабжения и водоотведения, в том числе:

- а) ремонт и замена запорной арматуры, уплотнение сгонов, устранение засоров;
- б) мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
- в) разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
- г) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем центрального отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

- а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в доме;
- б) смена и ремонт выключателей;
- в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;
- г) установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.

6. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
7. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения.
11. Промывка и опресовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Удаление с крыш снега и наледей.
13. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
14. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
15. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
16. Услуги, оказываемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
  - а) утепление чердачных перекрытий;
  - б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
  - в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
  - г) проверка исправности слуховых окон;
  - д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
  - е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
  - ж) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
  - з) проверка состояния продухов в цоколях зданий;
  - и) ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
  - к) ремонт и укрепление входных дверей.
  - л) проверка наличия тяги и прочистка дымовых и вентиляционных каналов и газоходов.
17. Услуги, оказываемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
  - а) укрепление водосточных труб, колен, воронок, проверка ливневой канализации;
  - б) ремонт просевших отмосток.
  - в) проверка наличия тяги и техническое обслуживание дымовых и вентиляционных каналов и газоходов.

Санитарное содержание придомовых территорий:

- 1) уборка в зимний период:
  - подметание свежеснеженного снега – 1 раз в сутки;
  - посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
  - подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
  - очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
- 2) уборка в теплый период:
  - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см– 1 раз в сутки;
  - очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
  - уборка мусора с газонов - 1 раз в сутки;
  - выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
  - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
  - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

**Управляющая организация:**

**Собственники:**

\_\_\_\_\_/Гаврилов А.В./

\_\_\_\_\_/Швенк С.В./

**М.П.**

**Согласно Протокола ОСС № 4 от 07.09.2023г.**

**Граница эксплуатационной ответственности инженерных сетей и оборудования.**

«Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью» /Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491. Собственники установили следующую границу эксплуатационной ответственности.

№ п/п	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	
	Управляющая организация	Собственник (арендатор)
1.	Сети холодного водоснабжения	
	Стояки холодного водоснабжения до отключающих вентилей, расположенных на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках	Отключающие вентили, расположенные на ответвлениях от стояков и трубопроводы холодного водоснабжения, включая сантехническое оборудование.
2.	Канализация	
	Канализационные стояки с тройником или крестовиной до раструба в квартире.	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба тройника или крестовины.
3.	Электроснабжение	
	Внутридомовая система электроснабжения до квартирного электросчетчика.	Внутриквартирная система электроснабжения с отключающим устройством на квартиру (пакетник, автомат) и электросчетчик.
4.	Отопление	
	Стояки системы отопления до отключающих вентилей, расположенных на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках, включая переключку на системе отопления.	Отопительные приборы и трубопроводы до переключки на системе отопления (вентиль или сварного соединения).

Примечание. При неисправностях и авариях обращаться по телефонам:

1. газового оборудования  
- аварийная служба ООО «Универсал Газ Сервис» - 04 или 940-04-68
2. в электро-, тепло-, водоснабжении и водоотведении  
- аварийная служба «НЕВА-ТРЕЙД»:  
- дежурный слесарь-сантехник - 8(921) 565-18-49 (круглосуточно)  
- диспетчер – 8 (921) 565-38-21(круглосуточно)  
- диспетчерская служба «НЕВА-ТРЕЙД» 64-220 (Пн.-пт. с 08.00 до 16.00)  
- диспетчер ООО «Ленжилэксплуатация» 8 (81362) 42-907  
- диспетчер ГУП «Водоканала Ленинградской области» 8(991) 389-12-12, 8(812) 409-00-01  
- диспетчер «Петербургская Сбытовая Компания» 8(81362) 33-077, 23-351, 8 800-220-02-20

Директор

Собственники:

\_\_\_\_\_ Гаврилов А.В.

\_\_\_\_\_ /Швенк С.В./

Согласно Протокола ОСС № 4 от 07.09.2023г.

**ГРАФИК**

**выполнения работ, периодичность плановых и частичных осмотров инженерных коммуникаций и технических устройств**

№ п/п	Наименование инженерных коммуникаций и технических устройств	Профессия обслуживающего персонала	Периодичность
1	2	3	4
1.	Центральное отопление		
	-консервация и расконсервация систем центрального отопления	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек, их ремонт	слесарь-сантехник	2 раза в год, по мере необходимости
	-регулировка и набивка сальников	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-уплотнение сгонов	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-очистка от накипи запорной аппаратуры, ремонт	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-испытание систем центрального отопления	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-промывка системы центрального отопления	слесарь-сантехник	1 раз в год
	-отключение радиаторов при их течи	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-очистка, ремонт грязевиков	слесарь-сантехник сварщик	1 раз в год
	-слив воды и наполнение водой системы отопления	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-подготовка теплового узла к отопительному сезону	слесарь-сантехник	1 раз в год
2.	Водопровод и канализация		
	-смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в помещении элеваторного узла	слесарь-сантехник	по мере необходимости
	-уплотнение сгонов	слесарь сантехник	по мере необходимости
	-временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	слесарь-сантехник	при обнаружении
	-консервация и расконсервация поливочной системы	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-прочистка дренажных систем	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-проверка исправности канализационной вытяжки	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-прочистка канализационных стояков	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-проветривание канализационных колодцев	слесарь-сантехник	2 раза в год
	-устранение течи санитарно-технических приборов в помещении элеваторного узла	слесарь-сантехник	при обнаружении
3.	Электроснабжение		
	-осмотр освещения мест общего пользования и замена перегоревших электроламп и стартеров	электрик	2 раза в месяц
	-укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	электрик	по мере необходимости
	-прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	электрик	2 раза в год
	-проверка заземления электрокабелей	электрик	2 раза в год
	-замеры сопротивления изоляции трубопроводов	электрик	2 раза в год
	-проверка заземления оборудования	электрик	2 раза в год
4.	-очистка кровли и пожарной лестницы от снега и наледи		по мере необходимости

**Директор**

**Собственники:**

\_\_\_\_\_ **Гаврилов А.В**

\_\_\_\_\_ **/Швенк С.В./**

**Согласно Протокола ОСС № 4 от 07.09.2023г.**

**Сроки устранения неисправностей в жилых домах  
(ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия»)**

Вид неисправности	Срок устранения недостатков, не более
<b>1. Кровля</b>	
1.1. Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
1.2. Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)	5 суток
<b>2. Стены</b>	
2.1. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
<b>3. Оконные и дверные заполнения</b>	
3.1. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных проемов: - в зимнее время - в летнее время	1 сутки 3 суток
3.2. Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>4. Внутренняя и наружная отделка</b>	
4.1. Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
4.2. Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
<b>5. Полы</b>	
5.1. Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>6. Санитарно-техническое оборудование</b>	
6.1. Неисправности трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, отопления, газооборудования) аварийного порядка	немедленно
<b>7. Электрооборудование</b>	
7.1. Неисправности вводно-распределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	
7.2. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
7.3. Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	3 часа
7.4. Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	немедленно
	1 сутки

Директор

Собственники:

\_\_\_\_\_ Гаврилов А.В.

\_\_\_\_\_ /Швенк С.В./

Согласно Протокола ОСС № 4 от 07.09.2023г.