

ДОГОВОР № Карла Маркса-48
управления многоквартирным домом

г. Гатчина

«23» сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Приорат», в лице Генерального директора Шохиной Екатерины Вячеславовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и

Соколов Сергей Васильевич, паспорт 41 15 № 732040, выдан 30.12.2015 г. МП № 104

(фамилия, имя, отчество гражданина, паспорт серия номер, наименование юридического лица, муниципалитет)

Отдела УФМС по С-Петербургу и Ленинградской области в Гатчинском районе

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

являющийся собственником: **жилого помещения - квартиры № 60, общей площадью 43,4 квадратных метров**

многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, город Гатчина, ул. Карла Маркса, дом 48, на основании

государственной регистрации права № 47-78-16/002/2009-366 от 30 марта 2009 г.

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

именуемый в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, далее по тексту именуемые «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации части 1 и 2;
- постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» № 354 от 06 мая 2011 года;

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников помещений (**протокол № 1/2021 от «20» сентября 2021 г.**), в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Ленинградская область, Гатчинский район, город Гатчина, ул. Карла Маркса, дом 48.**

1.2. В состав общего имущества, согласно Приложения №1 к настоящему Договору, входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши,

ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании определены согласно Приложения № 2 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.2.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего Договора содержится в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 3 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ.

Управляющая компания приступает к предоставлению услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 30 дней с момента подписания настоящего Договора с первым собственником.

2.1.2.2. Управляющая организация имеет право самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность, сроки оказания услуг и технологию выполнения работ в зависимости от фактического состояния общего имущества. При невозможности исполнения обязательств в связи с недостаточностью финансовых средств, поступающих от собственников помещений, перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями помещений.

2.1.5. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Собственниками, а также в составлении актов о недопоставке или снижении качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, проживающем в обслуживаемом жилищном фонде.

2.1.7. По запросу Собственников выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

2.1.8. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом, полученную по акту передачи от Собственников либо от организатора конкурса, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК,

ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления.

В случае если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

2.1.10. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

2.1.11. В случае выбора Управляющей компании владельцем специального фонда капитального ремонта, дата и перечень услуг (работ) по капитальному ремонту должен соответствовать региональной программе капитального ремонта Ленинградской области. Собственники могут принять решение о внесении изменений в программу капитального ремонта и о досрочном проведении ремонта, в случае достаточности средств на счете.

Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сформированного земельного участка. В случае отсутствия кадастрового учета земельного участка под многоквартирным домом и (или) отсутствия координат характерных точек земельного участка санитарная уборка осуществляется в пределах 5 метров (в том числе отмостки) от фундамента здания многоквартирного дома.

По заявлению собственников помещений осуществлять совместные выходы для снятия показаний общедомовых приборов учета, а также проводить сверку полученных показаний общедомовых приборов учета с показаниями ресурсоснабжающей организации.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.2.4. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.2.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право пользования следующих персональных данных: фамилий, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2.2.6. Выступать в качестве уполномоченного лица по заключению договоров аренды, размещения оборудования (в том числе телекоммуникационного), рекламных конструкций и иной информации, предоставление в пользование, с последующим использованием

полученных денежных средств на содержание и ремонт (при наличии решения общего собрания собственников).

Средства, поступившие в результате передачи в пользование или сдачи в аренду общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.2.7. Безвозмездно использовать помещения (технические и общего пользования), относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и планово-предупредительному ремонту общего имущества.

2.2.8. По решению общего собрания собственников помещений представлять интересы собственников помещений, в том числе:

- в части получения информации о состоянии баланса денежных средств в виде накоплений на капитальный и текущий ремонт (за период с 2005 г. по ноябрь 2013 г.)
- в части требования перечисления денежных средств в виде накоплений на капитальный и текущий ремонт общего имущества за период с 2005 по 2013 гг. в пользу Управляющей организации (в том числе в судебном порядке).

Взысканные денежные средства расходуются в целях содержания и текущего ремонта общедомового имущества по решению общего собрания собственников помещений.

2.2.9. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору (раздел 5 Договора).

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Услуги оплачиваются с момента государственной регистрации права собственности на жилое помещение. В случае наличия задолженности предыдущего собственника (при заключении договора купли-продажи) оплачивать её.

2.3.4. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды. Своевременно подавать показания индивидуальных приборов учета.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 10-ти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность которых превышает 2400 Вт либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.3.10. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и председателя Совета из числа членов Совета. Члены Совета представляют интересы собственников по настоящему договору.

В случае если собственниками помещений не выбран Совет или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.

Совет дома избирается сроком на 5 (пять) лет.

В случае, если по истечении 5 (пяти) лет собственники не переизберут Совет дома, либо действующий Совет дома не сложит свои полномочия по собственной инициативе, полномочия Совета дома продлеваются на тот же срок.

2.3.11. Соблюдать следующие требования:

не находиться в техническом подвале, техническом этаже (чердаке) и на крыше без письменного разрешения Управляющей компании, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье), техническом этаже здания и иных, не предназначенных для этого местах. Соблюдать требования пожарной безопасности.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Совместно с представителями управляющей компании и (или) ресурсоснабжающей организации принимать участие в снятии показаний общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячей воды, холодного водоснабжения, а также сверку

полученных показаний с показаниями, полученными от ресурсоснабжающей организации за отчетный месяц.

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2 к настоящему Договору). Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками в счет платы за содержание и текущий ремонт помещения. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для Собственников включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управление, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество. Размер платы определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.

3.3.2. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору, на основании решения общего собрания собственников.

При отсутствии соответствующего решения собственников помещений по установлению размера платы, он утверждается органом местного самоуправления.

Цена настоящего договора управления устанавливается на календарный год.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества, предложив порядок выполнения работ, их стоимость, сроки и начала и окончания, а также о порядке оплаты работ и подготовки проектно-сметной документации. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложения, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы.

В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги.

Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

В случае неполной оплаты Собственниками услуг по содержанию и ремонту помещения, и как следствие невозможность осуществления Управляющей организации надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения и конструктивных элементов многоквартирного дома, объем текущего ремонта общего имущества подлежит корректировке (уменьшение/увеличение), исходя из фактического сбора платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.5. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

3.4. Порядок внесения платы за помещение.

3.4.1. Плату за помещение Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем внесения денежных средств на расчетный счет управляющей организации.

3.4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее седьмого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счета-квитанции;
- для собственников и пользователей нежилых помещений – счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

3.5. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

3.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена.

Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

3.7. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

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

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

4.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (периода эффективной эксплуатации) Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество условий проживания.

5. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

5.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение пятнадцати рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

5.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок.

5.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

5.5. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами путем:

- предоставлением Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- участия в осмотрах общего имущества, с обязательным составлением соответствующих актов по результатам осмотра. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.6. Контроль за выполнением Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ (оказанию услуг) по содержанию и текущему ремонту Многоквартирного дома осуществляется Советом дома (председателем Совета) в порядке, прописанном в статье 161 Жилищного Кодекса РФ.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже, чем за два месяца 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 приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- 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.

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях №3 и № 4 к настоящему Договору.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

6.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы местного самоуправления (исполнительной власти) о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и

Собственником.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

6.9. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей компанией.

6.10. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

6.11. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

6.12. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

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

7.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений извещаются о проведении внеочередного Общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет, вступает в силу с момента подписания. Управляющая организация приступает к управлению не позднее, чем через 30 дней со дня подписания настоящего договора.

8.2. В случае, если по истечении срока действия договора управления ни одна из сторон не обратится с письменным заявлением о его расторжении, либо о выборе иного способа управления, договор пролонгируется на тот же срок.

8.3. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организацией при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 1);
- Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям (ВДИС) (Приложение № 2)
- Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 3).

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СОБСТВЕННИК	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	
Соколов Сергей Васильевич	ООО «Управляющая компания «Приорат»	
Ленинградская область, Гатчинский район, город Гатчина, ул. Карла Маркса, дом 48, квартира 60	Юридический адрес: 188304, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Чехова, д. 26, пом. 1	
	Фактический адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Киргетова, дом 23А	
	Тел. 8(81371)2-03-43	
	Р/сч 40702810990250000177 в	
	В банке ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (Операционный офис «Гатчинский», 9025)	
	БИК 044030790	
	К/сч 30101810900000000790	
	ИНН 4705067178	
	КПП 470501001	
	Генеральный директор	
		(должность руководителя)
		
(подпись и расшифровка подписи)	(подпись и расшифровка подписи руководителя)	
« ____ » _____ 2021 г.	« ____ » _____ 2021 г.	



СОСТАВ
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Ленинградская область г. Гатчина ул. Карла Маркса дом 48
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) 47:25:0102011:119
3. Серия, тип постройки 1-464, панельный
4. Год постройки 1964
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта не проводился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей 5
10. Наличие подвала есть
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие чердака нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 80
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)
нет
18. Строительный объем _____ куб. м
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 3 552,80 кв. м
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв. м
20. Количество лестниц 4 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)
_____ кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв. м
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	железобетонные плиты	соответствует проектной документации
2. Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные плиты	соответствует проектной документации
3. Перегородки	железобетонные плиты	соответствует проектной документации
4. Перекрытия	железобетонные плиты	соответствует проектной документации
чердачные		
междуэтажные		
подвальные (другое)		
5. Крыша	плоская рулонная	требует капитального ремонта
6. Полы	бетонные	соответствует проектной документации
7. Проемы		соответствует проектной документации
оконные	деревянные	
дверные	деревянные	
8. Отделка		соответствует проектной документации
внутренняя	окраска, побелка	
наружная	заводская отделка	
цоколь	заводская отделка	
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		соответствует проектной документации
Мусоропровод	нет	
Лифт	нет	
Вентиляция	естественная	

10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
Электроснабжение	скрытая проводка	требует капитального ремонта
Холодное водоснабжение	централизованное	требует капитального ремонта
Горячее водоснабжение	локальное (газовые колонки)	требует капитального ремонта
Канализация	централизованная	требует капитального ремонта
Отопление	центральное водяное	требует капитального ремонта
Газоснабжение	централизованное	соответствует проектной документации
11. Крыльца	козырек: сборный железобетон	соответствует проектной документации

Собственник

ООО «Управляющая компания «Приорат»

Согоф, Соголов С.В.



ГРАНИЦА
эксплуатационной ответственности

Инженерная сеть	Граница внешних сетей	Граница внутренних сетей в помещении
Центральное отопление	Второй фланец запорной арматуры перед общим прибором учета (ОПУ) (запорная арматура отнесена к ВДИС)	Первый запорный кран на отводах внутриквартирной разводки от стояка (запорная арматура отнесена к ВДИС)
Холодное водоснабжение	Внешняя граница стены МКД	Первый запорный кран на отводах внутриквартирной разводки от стояка (запорная арматура отнесена к ВДИС)
Электроснабжение	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются РСО)	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета.
Водоотведение	Внешняя граница стены МКД	Боковой раструб тройника на стояке.
Газоснабжение	Место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью	Первый запорный кран на отводах внутриквартирной разводки от стояка (запорная арматура отнесена к ВДИС)

Собственник

Соснов С.В.

ООО «Управляющая компания «Приорат»



ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
г. Гатчина ул. Карла Маркса дом 48

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Цена (руб./кв.м)
1. Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
1.1.	Система отопления		
	Консервация и расконсервация систем центрального отопления	2 р/год	2,00
	Текущий ремонт и замена неисправной запорно-регулирующей арматуры	по необходимости	
	Уплотнение сгонов	по необходимости	
	Испытание систем центрального отопления	1 р/год	
	Промывка и опрессовка системы	1 р/год	
	Ликвидация воздушных пробок	по необходимости	
	Технические осмотры системы	2 р/год	
	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов, замены участков сетей	по необходимости	
	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	по необходимости	
1.2.	Система водоснабжения и водоотведения		
	Осмотр системы	2 р/год	1,16
	Ремонт запорной арматуры, смена прокладок	по необходимости	
	Ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца;	по необходимости	
	Откачка воды из подвала	по необходимости	
	Устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;	по необходимости	
1.3.	Техническое обслуживание внутренней системы энергоснабжения и электротехнических устройств		
	Замена перегоревших электроламп	1 р/мес	1,51
	Ремонт выключателей, патронов	1 р/мес	
	Мелкий ремонт электропроводки	по необходимости	

	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	1 р/мес	
	Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по необходимости	
	Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков	1 р/мес	
	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети	по необходимости	
	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по необходимости	
2. Работы по содержанию и текущему ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций)			
	Очистка кровли от мусора	1 р/год	3,50
	Очистка кровли от снега	по необходимости	
	Очистка подвала от мусора	1 р/год	
	Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;	по необходимости	
	Закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;	по необходимости	
	Герметизация межпанельных швов	1 р/год	
	Иные общестроительные работы	по необходимости	
3. Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, (отмостка и крыльца МКД)			
	Очистка территории от снега	по необходимости	1,70
	Очистка территории от наледи и льда без обработки	по необходимости	
	Уборка (очистка) от мусора и подметание территории	2 р/нед	
	Подсыпка территории противогололедными составами	по необходимости	
	Очистка урн от мусора	2 р/нед	
4. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
	Подметание лестничных площадок и маршей	1 р/нед	1,70
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 р/мес	
	Мытье окон	1 р/год	
	Влажная протирка элементов лестничных клеток	2 р/год	
5	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	6 р/год	0,25

6. Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом			
6.1.	Услуги по организации и проведению собраний собственников МКД, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров с подрядными организациями, планирование и материально-техническое обеспечение работ, работа с обращениями граждан, прием населения, подготовка предложений по текущему и капитальному ремонту, хранение и ведение технической документации, работа с неплательщиками, информирование о проделанной работе	постоянно	3,75
6.2.	Услуги расчетно-кассового центра, проведение сверок и перерасчетов	постоянно	1,20
6.3.	Услуги по регистрационному учету граждан (паспортный стол)	постоянно	0,82
6.4.	Проверка вентканалов и дымоходов	3 р/год	0,53
6.5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	постоянно	1,40
6.6.	ТО внутридомового газового оборудования	1 раз в год	0,26
6.7.	Обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	ежемесячно	0,57
Итого:			20,35

Собственник

ООО «Управляющая компания «Приорат»

Сосф. Сорогов Сб.

