

ДОГОВОР № 5 /19
управления многоквартирным домом

г. Приозерск

«09» сентября 2019 г.

Муниципальное предприятие муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области «Городская управляющая компания» (МП «ГУК»), именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора Плитуса Ивана Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники жилых помещений (Реестр собственников согласно Приложения № 1 к договору) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: **Ленинградская область, г. Приозерск, ул.Ленина, дом 27** (далее – «многоквартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – «договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание), оформленного протоколом от «09» сентября 2019 г.

1.2. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников и его действие распространяется на всех Собственников.

1.3. При выполнении условий договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, правилами содержания общего имущества и правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Ленинградской области и муниципального образования Приозерское городское поселение муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области.

1.4. Для целей договора используются термины и понятия, установленные Жилищным кодексом РФ и изданными в соответствии с ним нормативно-правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

1.5. Управляющая компания в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации, при этом Собственники и иные лица, приобретающие помещения и (или) пользующиеся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях, выражают свое согласие на обработку их персональных данных.

1.6. Подписанием договора Собственники выражают свое согласие на возможность передачи персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним компаниям для автоматизированного составления и печати квитанций,

обеспечения работы Управляющей компании и выполнения Управляющей компанией всех обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями договора и решениями, принятыми Общим собранием.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме для Собственников и лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома на законных основаниях.

2.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора:

2.2.1. адрес многоквартирного дома: Ленинградская область, г. Приозерск, ул.Ленина, д.27;

2.2.2. количество квартир - 8;

2.2.3.общая площадь помещений в многоквартирном доме – 516,76 кв. м.;

2.2.4.состав общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложения № 2 к договору.

2.3. Предметом договора является оказание услуг и выполнение работ Управляющей компанией по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории в интересах и по поручению Собственников.

2.4. Средства на содержание общего имущества, уплачиваемые Собственниками, могут быть использованы только на цели обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме.

2.5. При необходимости проведения текущего ремонта Управляющая компания вносит предложение о проведении текущего ремонта на рассмотрение Общего собрания.

В предложении должно быть указано:

- необходимый объем работы по текущему ремонту;
- общая стоимость работ по текущему ремонту;
- срок начала и окончания работ по текущему ремонту;
- другие условия, связанные с проведением текущего ремонта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Управляющей компании.

3.1.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой для Собственников в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, а также согласно утвержденному договором перечню работ и услуг по управлению многоквартирным домом в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных Собственниками) средств.

3.1.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Указанные услуги предоставляются Управляющей компанией самостоятельно, а в случае, если нет возможности для проведения необходимого вида работ и (или) оказания услуг Управляющей компанией, Управляющая компания вправе заключить соответствующий договор со сторонней организацией. Председатель Совета многоквартирного дома совместно с членами Совета многоквартирного дома осуществляют контроль за выполнением работ по содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания или доверенности, выданной Собственниками, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также выполняет иные функции, связанные с представлением интересов Собственников в различных организациях.

3.1.1.3. Принимать от Собственников плату за содержание и текущий ремонт общего имущества.

3.1.1.4. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок Собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, лиц в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.1.5. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровья граждан, а также к порче имущества в течение 30 минут после поступления заявки на телефон аварийной службы.

3.1.1.6. Обеспечивать ведение учёта выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом, вносить в нее необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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» и иных нормативно-правовых актов.

С участием представителя Собственников помещений в многоквартирном доме, выбранного на общем собрании, либо председателя Совета многоквартирного дома составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации.

3.1.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством Российской Федерации сроки.

3.1.1.9. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации на информационных стендах, досках объявлений, и других, доступных для обозрения Собственников, местах.

3.1.1.10. Обеспечить по требованию Собственников выдачу справки и (или) выписки из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации документы при наличии правоустанавливающих документов на помещение. Дни выдачи справок – вторник и четверг.

3.1.1.11. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование в многоквартирном доме к сезонной эксплуатации.

3.1.1.12. По заявке Собственников обеспечить прием и эксплуатацию индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.1.13. Обеспечивать приемку в эксплуатацию общедомовых приборов учета. Ежемесячно снимать показания приборов учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставлять потребителю по его требованию в течение одного рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.1.14. На годовом Общем собрании Собственников представлять отчет о выполнении договора за предыдущий год в течение второго квартала текущего года.

3.1.1.15. На основании заявки Собственников в течение пяти рабочих дней направлять своего сотрудника (представителя) для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(-ям) Собственников.

3.1.1.16. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета.

3.1.1.17. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.1.18. Организовать и вести прием Собственников помещений и иных потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.1.19. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

3.1.1.20. В течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.1.1.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные нормативно-правовыми актами.

3.1.2. Управляющая компания вправе:

3.1.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору в рамках действующего законодательства, если иное не установлено договором.

3.1.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по договору.

3.1.2.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников, членов их семей, а также нанимателей и их семей.

3.1.2.4. Требовать внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно условиям договора. Взыскивать с должников сумму неплательщиков в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2.5. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных договором, с возможностью участия председателя Совета многоквартирного дома.

3.1.2.6. Требовать от Собственников предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.1.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками и (или) нанимателями время, представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения

недостатков предоставления услуг в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

3.2. Права и обязанности Собственников.

3.2.1. Собственники обязаны:

3.2.1.1. Выполнять условия договора и решения Общего собрания.

3.2.1.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учётом ограничений использования, установленных жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также иные платежи, установленные по решению Общего собрания Собственников.

3.2.1.4. При неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.2.1.5. На Общем собрании выбрать из числа Собственников Совет многоквартирного дома и его председателя, полномочия которых установлены Жилищным кодексом Российской Федерации, в целях контроля и содействия Управляющей компании в решении вопросов, непосредственно касающихся управления, эксплуатации и содержания многоквартирного дома, а также представления интересов жителей дома.

3.2.1.6. Соблюдать следующие требования:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

б) не производить перенос инженерных сетей в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и устройства мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

г) не осуществлять демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с Управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с действующим законодательством;

д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, а также для обогрева полов запрещается;

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить перепланировки помещений без согласования с уполномоченными инстанциями в установленном порядке;

ж) соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих Собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования;

з) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

и) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами

эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

к) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

л) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в ночное время с 23.00 до 8.00 часов ;

м) при принятии решения о проведении работ по текущему ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, проведение которых может причинить неудобства другим проживающим, согласовывать с Управляющей компанией сроки и порядок проведения таких работ до начала их проведения.

3.2.1.7. Предоставлять Управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

б) о смене Собственника, об изменении формы собственности на помещение, в том числе о приватизации помещения (квартиры);

в) о намерении проведения работ по переустройству, перепланировке помещения, дате начала работ, составе и последовательности производимых действий и мероприятий, дате окончания работ.

3.2.1.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между Управляющей компанией и Собственником время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.2.1.9. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.2.1.10. По просьбе Управляющей компании и в случае избрания в состав Совета многоквартирного дома участвовать в осмотре общего имущества многоквартирного дома, а также при составлении и подписании актов, касающихся деятельности Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан и исполнению договора.

3.2.2. Собственники имеют право:

3.2.2.1. Принимать участие в проведении Общих собраний, голосовать по вопросам повестки дня, избирать и быть избранным в Совет многоквартирного дома.

3.2.2.2. Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией своих обязанностей по договору, в том числе получение услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленного договором и другими нормативными актами Российской Федерации, качества, безопасных для жизни и здоровья граждан, не причиняющих вреда их имуществу.

3.2.2.3. Осуществлять контроль выполнения Управляющей компанией обязательств по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а именно: проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), а также требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.2.4. Получать от Управляющей компании ежегодный отчет о выполнении договора в форме и в объеме, не менее, чем регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.2.5. Требовать от Управляющей компании исполнения принятых обязательств по договору управления многоквартирным домом в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.

3.2.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

3.2.2.7. На основании решения Общего собрания в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

3.2.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

4. ЦЕНА (ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ) ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стоимость услуг по договору устанавливается в размере платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также стоимость отдельных включаемых в это понятие работ и услуг, определяется и утверждается решением Общего собрания с учетом предложений Управляющей компании. В случае, если Собственники не приняли решение о повышении стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (тарифа) с учетом ежегодной инфляции, Управляющая компания вправе провести индексацию тарифа с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации, руководствуясь п.7 ст.156 ЖК РФ, п. 3.6. Приказа Минстроя России от 06.04.2018 N 213/пр "Об утверждении Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения...».

4.3. Расчётный период для оплаты услуг, оказанных Управляющей компанией по договору составляет один календарный месяц.

4.4. Срок внесения платежа устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истёкшим месяцем. При этом Собственники обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме за прошедший месяц до окончания установленного срока её внесения. Не запрещается также осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в счёт будущих месяцев.

4.5. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.6. Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (тариф), а также стоимость работ и услуг по отдельным видам работ (тариф) утверждается Общим собранием ежегодно с указанием периода действия установленных тарифов с учетом предложений Управляющей компании согласно п.4.2. настоящего договора. Тарифы, утвержденные Общим собранием, не могут быть изменены до следующего утверждения их очередным Общим собранием или иного решения, принятого Внеочередным собранием Собственников.

4.7. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится на основании платежных документов (счетов – квитанций).

4.8. Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации могут выполняться Управляющей компанией за дополнительную плату в соответствии с прейскурантом платных услуг Управляющей компании по заявлению Собственника.

4.9. Если по результатам исполнения договора фактические расходы Управляющей компании оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором, указанная разница остается в распоряжении Управляющей компании при условии, что полученная Управляющей компанией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных договором.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

5.2. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за:

а) ненадлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника вследствие недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также вследствие непредставления Собственнику полной и достоверной информации о предоставляемых услугах;

в) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия Управляющей компании;

г) убытки, причиненные Собственнику в результате действия или бездействия третьих лиц, привлекаемых Управляющей компанией для выполнения работ и оказания услуг;

д) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный Собственнику вследствие нарушения Управляющей компанией прав Собственника, предусмотренных жилищным законодательством Российской Федерации.

5.3. Собственник несет ответственность в случаях:

а) неисполнения законных предписаний Управляющей компании и (или) контролирурующих органов;

б) отказа от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством.

В случае если, проведение текущего ремонта дома объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, а также в случаях выдачи Управляющей компании со стороны контролирующих органов (в частности, службы строительного надзора и жилищного контроля Ленинградской области) обязательных для исполнения предписаний по проведению текущего ремонта дома, и при отказе Собственников от его проведения и финансирования, Управляющая компания не несет ответственности за непроведение указанных работ.

5.4. Собственники, не обеспечившие допуск в свое жилое помещение специалистов Управляющей компании и (или) специалистов аварийно-технических служб для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и

ремонтных работ, указанных в договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей).

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору осуществляется путем:

- осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей компании рабочим органом собственников помещений многоквартирного дома - Советом многоквартирного дома, действующим в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и решением Собственников многоквартирного дома.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Управляющая компания обязана приступить к исполнению договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

7.2. Договор действует один год. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора за 30 (тридцать) календарных дней до окончания его срока, договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным договором.

7.3. В случаях утраты технической документации на многоквартирный дом по вине Управляющей компании ее восстановление осуществляется Управляющей компанией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Любой пункт договора может быть изменен или исключен из текста договора на основании решения Общего собрания по предложению Собственника или в судебном порядке, как несоответствующий законодательству Российской Федерации.

7.5. Все изменения и дополнения к договору осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а также настоящим договором, а именно: оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и утвержденным Общим собранием.

7.6. Стороны вправе расторгнуть договор по взаимному согласию.

7.7. Расторжение договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и данным договором, при этом Управляющая организация и Собственники сделают всё возможное, чтобы не допустить расторжения договора в отопительный период.

7.8. Наличие какой-либо задолженности перед Управляющей компанией со стороны как отдельных Собственников, так и в целом по многоквартирному дому, не может служить достаточным основанием для воспрепятствования передаче технической документации (через председателя Совета многоквартирного дома или другого лица, уполномоченного Советом многоквартирного дома) новой управляющей компании, если Общее собрание примет решение о расторжении договора управления многоквартирного дома.

7.9. Настоящий договор заключен с множественностью лиц на стороне Собственников, при этом один экземпляр договора хранится в Управляющей компании, а второй – передается Собственникам после подписания договора. Все приложения к

договору являются его неотъемлемой частью. Собственники вправе получить ксерокопию договора.

7.10. Если какое-то из положений договора будет признано недействительным, законность его остальных положений от этого не утрачивается.

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

7.12. Определение места для размещения сообщений о проведении Общих собраний и результатов Общих собраний по вопросам, поставленным на голосование, а также определение места хранения документов Общих собраний относится к исключительной компетенции Общих собраний.

Приложения к договору:

Приложение №1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №2. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение №3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

Управляющая компания:

Муниципальное предприятие
муниципального образования
Приозерское городское поселение
муниципального образования
Приозерский муниципальный район
Ленинградской области «Городская
управляющая компания» (МП «ГУК»)
188760, Ленинградская область, г.
Приозерск, ул. Гагарина, дом 12
ОГРН 1104712001316
ИНН 4712012821 КПП 471201001
к/с 30101810600000000817
р/с 40702810560000000728
в Приозерском ф-ле
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК 044106817

От Собственников:

См. Приложение №1. Реестр
собственников помещений в
многоквартирном доме.

Генеральный директор МП «ГУК»



Плитус И.В.

Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:
 - межквартирные лестничные площадки;
 - лестницы, коридоры;
 - чердачные помещения;
 - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;
 - иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.
2. крыши;
3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие ненесущие конструкции);
4. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
5. механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
 - Холодное и горячее водоснабжение. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
 - Водоотведение. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
 - Отопление. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Ответственность за безопасную эксплуатацию отопительных приборов, находящиеся в квартире и обслуживающих одну квартиру, несет Собственник квартиры.
 - Электроснабжение. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающих устройств дверей подъездов

многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным
домом, расположенным по адресу:
г. Приозерск, ул.Ленина, дом 27
от «09» сентября 2019г. № 5/19

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

Наименование работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме	Периодичность
1. Содержание	
1.1. Конструктивные элементы зданий	
1.1.1. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания	
Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон	по мере необходимости, не реже 2 раза в год
Очистка кровли от мусора с прочисткой ливневой канализации	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
Ремонт кровли с заменой покрытия до 1,5 м.кв.	по мере необходимости
Укрепление прямых звеньев водосточных труб	по мере необходимости
Ремонт примыканий до 1 п.м.	по мере необходимости
1.1.2. Фундамент, стены, фасады, перекрытия	
Закрытие продухов	1 раз в год
Закраска надписей на стенах	по мере необходимости
Очистка надподъездных козырьков и крыши пристройки от мусора	по мере необходимости, не реже 1 раз в год
Очистка подвала от мусора	1 раз в год
1.1.3. Оконные и дверные заполнения	
Установка (снятие) пружин на входные двери	по мере необходимости
Смена оконных и дверных приборов (в том числе запирающих устройств дверей и чердачных люков)	по мере необходимости

Замена разбитых стекол	по мере необходимости
Мелкий ремонт дверных заполнений	по мере необходимости
Мелкий ремонт оконных заполнений	по мере необходимости
1.2. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем	
1.2.1. Система холодного водоснабжения (ХВС) (при наличии)	
Осмотр системы водоснабжения здания (ХВС)	по мере необходимости, 1 раз в месяц
Снятие показаний водосчетчика холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в месяц
Плановая ревизия задвижек холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в год
Плановая ревизия вентилей холодного водоснабжения (ХВС)	1 раз в год
Смена сгонов, муфт и прочей арматуры холодного водоснабжения (ХВС)	по мере необходимости
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах холодного водоснабжения (ХВС)	по мере необходимости
Уплотнение сгонов	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Ремонт аварийных вентилей холодного водоснабжения (ХВС), а также устранение мелких неисправностей водоснабжения находящихся в квартире, общедомовом имуществе.	по мере необходимости
Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.2. Система горячего водоснабжения (ГВС)	
Плановая ревизия задвижек горячего водоснабжения (ГВС)	1 раз в год
Осмотр системы горячего водоснабжения здания (ГВС)	1 раз в месяц
Снятие показаний водосчетчика горячего водоснабжения (ГВС) (при наличии)	1 раз в месяц
Плановая ревизия вентилей горячего водоснабжения (ГВС)	1 раз в год
Смена сгонов, муфт и прочей арматуры горячего водоснабжения (ГВС)	по мере необходимости
Ликвидация воздушных пробок в системе горячего водоснабжения (ГВС)	по мере необходимости

Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах горячего водоснабжения (ГВС)	по мере необходимости
Снятие и установка воздушных кранов и дренажей горячего водоснабжения (ГВС)	по мере необходимости
Ремонт аварийных вентилей (ГВС), а также устранение мелких неисправностей водоснабжения находящихся в квартире, общедомовом имуществе.	по мере необходимости
Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.3.Канализация	
Осмотр системы канализации здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Устранение местных засоров канализации	по мере необходимости
Подчеканка канализационных стыков	по мере необходимости
Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.4. Центральное отопление	
Контроль параметров работу ОПУ	постоянно
Осмотр системы отопления здания	по мере необходимости, но не менее 1 раз в год
Плановая ревизия задвижек отопления	1 раз в год
Испытание системы ЦО и ГВС	1 раз в год
Гидравлические испытания тепловых пунктов и системы ЦО	1 раз в год
Плановая ревизия вентилей отопления	1 раз в год
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	по мере необходимости
Временная заделка свищей (установка хомута) на трубопроводах отопления	по мере необходимости
Смена сгонов, муфт и прочей арматуры отопления	по мере необходимости
Снятие и установка воздушных кранов и дренажей на трубопроводах отопления	по мере необходимости
Ремонт аварийных вентилей на трубопроводах отопления, а также устранение мелких неисправностей отопления находящихся в квартире, общедомовом имуществе.	по мере необходимости

Замена участков труб до 1 п. м.	по мере необходимости
1.2.5. Электрооборудование	
Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
Замена ламп внутреннего и наружного освещения на общедомовом имуществе	по мере необходимости
Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей) на общедомовом имуществе	по мере необходимости
Замена предохранителей	по мере необходимости
Мелкий ремонт (замена) электропроводки	по мере необходимости
Замена настенного или потолочного патрона	по мере необходимости
Снятие показаний общедомового счетчика электроэнергии	1 раз в месяц
1.2.6. Вентиляция (при наличии)	
Осмотр, проверка наличия тяги вентиляционной системы	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
Прочистка системы вентиляции	1 раза в год
1.3. Аварийно-ремонтное обслуживание	
В течение смены - с 17-00 до 8-00, в выходные	круглосуточно
Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование. Замена прокладок, набивка сальников водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	в течение смены
Устранение течи присоединения сантехприборов	в течение смены
Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов	в течение смены
Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, обогревающих элементов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания	в течение смены
Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли	в течение смены
Устранение неисправностей электроснабжения (короткое	не более 2 часов

замыкание и др.) дома, жилого помещения	
Устранение неисправностей в течение смены электрооборудования квартир (возникших не по вине проживающих)	в течение смены
1.6. Дератизация, дезинсекция подвалов	по мере необходимости
1.7. Санитарное содержание придомовой территории	
Очистка урн от мусора	по мере необходимости
Уборка контейнерных площадок	согласно графику вывоза твердых бытовых отходов
Покос травы на газонах и уборка скошенной травы (максимальная высота травы 15 см)	по мере необходимости
Очистка ливневой канализации: сточные канавы, ливневые колодцы, крышки люков (при наличии)	по мере необходимости
Посыпка территории противогололедным материалами или песчаной смесью	1 раз в день во время гололеда или по необходимости