

Договор № 1
управления многоквартирным домом

г.Выборг

«23» 08 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дома СТС», в лице Генерального директора Темникова В.П., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны и собственник

Паспорт серии _____ № _____, выдан _____

Именуемый в дальнейшем «Собственник», являющийся на основании свидетельства о регистрации права собственности/выписки из единого государственного реестра недвижимости № _____ от _____, выданного (ной)

собственнику жилого помещения № _____ многоквартирного дома по адресу: г.Выборг, ул. Гагарина, дом № 57, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилья и нежилых помещений, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1/2023 «23» 08 2023 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также организация предоставления коммунальных услуг и иных услуг Собственника и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является организация выполнения Управляющей организацией по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату, услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственника, организации предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также осуществление иной направленной на достижение целей по управлению многоквартирным домом деятельности.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 2) и в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приведенным в Приложении № 1.

2.5. Собственник поручает, а Управляющая компания принимает на себя следующие обязательства:

2.5.1. Осуществляет контроль за исполнением договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения ими указанных обязательств – вести претензионную работу согласно условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

2.5.2. Осуществляет приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам с подрядными и прочими организациями.

2.5.3. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственнику.

2.5.4. По поручению Собственника, определенных решением общего собрания многоквартирного дома, подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта общего имущества на очередной год.

2.5.5. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

2.5.6. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющей организацией обязательств) обращений и жалоб Собственника.

2.5.7. Оказывать услуги по начислению, сопровождению платы за жилищно-коммунальные услуги, перерасчету, печати квитанций-извещений, обработке оплаченных документов.

2.5.8. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.

2.5.9. Информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Собственника.

2.5.10. Согласовывать проекты перепланировки, переустройства в помещениях Собственника, а также согласовывать перевод жилого помещения в статус нежилого и/или перевод нежилого помещения в статус жилого.

2.5.11. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Организовывать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственника в многоквартирном доме (в том числе услуги по управлению многоквартирным домом) в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственника. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

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

3.1.3. Обеспечить заключение договоров на круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, а также выполнение заявок Собственника, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.4. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

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

3.1.7. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения. Если не выполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.8. Обеспечить Собственника информацией о телефонах своих служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.9. Согласовать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.10. Предоставлять по письменному запросу Собственника отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет может предоставляться в письменном виде по требованию Собственника. В отчете указываются: соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме перечню и размеру платы указанным в настоящем Договоре; порядок расходования средств на ремонт общего имущества.

3.1.11. На основании заявления Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника.

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

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

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, информации, предоставленной Собственником проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги (при начислении платы Управляющей организацией) по фактическому количеству, в соответствии с положениями п. 4.2. настоящего Договора. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. Самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

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

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

3.2.7. В соответствии с действующим законодательством РФ, в случае систематической неоплаты коммунальных услуг, приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг до полного или частичного погашения задолженности, с предупреждением потребителя в письменной форме, с перечнем этих услуг под расписку.

3.3. Собственник обязан:

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

3.3.2. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.3. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

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

3.3.5. Предоставить в Управляющую организацию копию документа, подтверждающего право собственности на помещение (свидетельство о регистрации права собственности/выписку из ЕГРН) или иные основания пользования помещением.

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

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании метрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

3.3.8. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные площадки, входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

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

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

3.3.11. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещениями.

3.3.12. При неиспользовании жилого помещения 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 в городе более 24 часов.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

а) не производить самовольный перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) заблаговременно информировать Управляющую организацию о предстоящих работах по ремонту, переустройству и перепланировке жилых помещений.

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

При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения осуществлять самостоятельно и за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты (собственники жилых помещений).

При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Собственник обязан произвести оплату по количеству проживающих с момента их заселения.

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

3.3.17. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

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

3.3.19. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества Многоквартирном доме.

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

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. При необходимости запрашивать от Управляющей организации ежегодный отчет о выполнении настоящего Договора.

3.4.3. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

3.4.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт общего имущества, включающего в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт общего имущества, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества

4.1.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, определяется исходя из стоимости жилищных услуг, установленной на момент заключения договора (Приложение №3) в размере **29 руб.71 коп. за 1 кв.м. общей площади занимаемых помещений в месяц (в том числе агентское вознаграждение 12руб.34коп.)**.

4.1.2. Размер возмещения оплаты за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и

(или) общедомовых приборов учета - и исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. Объем коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды (определенных исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета и определенных, исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) распределяется в полном объеме между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.1.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год. Размер платы, установленный ранее настоящим договором, подлежит индексации на коэффициент потребительского индекса в указанном периоде, опубликованного государственными органами статистики РФ в порядке, предусмотренном законом.

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.2.1. Собственник ежемесячно оплачивает услуги и работы по управлению многоквартирным домом и вносит плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в соответствии п.4.1. данного договора.

4.2.2. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, тепловой энергии для расчета размера возмещения оплаты за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический Период работы прибора учета.

4.2.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия.

4.2.4. Индивидуальные (поквартирные) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией и приняты ею в эксплуатацию.

4.2.5. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору устанавливается до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией до первого числа месяца следующего за истекшим месяцем. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в платежном документе направляемому Заказчик Собственнику. Оплата производится в банках и иных организациях, по реквизитам указанным в платежных документах.

4.2.6. В случае самовольного повреждения или снятия пломб с приборов учета, а также в случае их нарушения, перерасчет не производится.

4.3. В случае неиспользования помещения Собственником, плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и отдельные виды коммунальных услуг вносится на общих основаниях.

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

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

5. Ответственность сторон

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

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

5.1.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.1.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника материального ущерба с момента обнаружения данного факта.

5.2. Условия освобождения от ответственности

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.2.2. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по его поручению.

5.2.3. Управляющая организация не несет ответственность:

- за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатков средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам, за содержание, ремонт общего имущества и коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование собственниками и лицами, проживающими в помещениях собственников, общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за необеспечение собственниками и лицами, проживающими в помещениях собственников, своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- за аварии, произошедшие не по вине организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора;
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений и лица, проживающие в помещениях собственников, не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

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

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

5.2.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 4 к настоящему договору, Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6. Осуществление контроля обязательств по договору

6.1. Контроль осуществляется путем:

- подписания уполномоченным заказчиком лицом актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией;
- при письменном запросе Собственника - предоставление отчетности Управляющей организацией;
- актирования согласно п.6.3. фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества;
- участия уполномоченного заказчиком лица в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования Собственником созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагирования Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения Сторон Собственника в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. Если в трехдневный срок с момента получения Собственником акта выполненных работ (услуг) Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми.

6.3. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условия Договора;
- неправомерные действия Собственника.

6.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или могут быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности фото- или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.6. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр Акта вручается заказчику (нанимателю, члену семьи нанимателя) под расписку.

6.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора, о чем Управляющая организация должна быть извещена не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего Договора.

б) 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, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

7.2.2. По соглашению сторон.

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

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. По обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор).

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

7.4. В случае досрочного расторжения Договора, в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации, Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

7.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз. 1 п/п а) п. 7.2.1 настоящего Договора.

7.6. Расторжение Договора не является для сторон основанием для прекращения обязательств по взаимным расчетам.

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

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

8. Особые условия

8.1. 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 заявлению одной из Сторон.

8.2. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с Управляющей организацией, когда начатый ею ремонт не закончен, Управляющая организация передает лицу, уполномоченному общим собранием, либо новой Управляющей организации все документы, связанные с выполнением ремонта.

8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

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

8.5. Стороны признают равную юридическую силу собственноручной подписи и факсимиле подписи.

9. Форс-мажор

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

9.2. 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.

9.3. 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. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен на один год. Вступает в силу с «23» 08 2023 г. и действует по «22» 08 2024 г.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Договор составлен на 11 (Одиннадцати) страницах и содержит четыре Приложения.

11. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая Организация

Собственник:

_____ (фамилия, имя, отчество)

Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Адрес: г. Выборг, _____

Телефон _____

Паспорт серия _____ № _____

Выдан _____

Свидетельство о регистрации права собственности/выписка из ЕГРН _____

Подпись / расшифровка _____

ООО "Дома СТС"

ИНН 4704098374, КПП 470401001,
188800, Ленинградская обл., Выборгский р-н,
Выборг г, ул. Приморская, дом 44, офис 7
Расчетный счет № 40702810455390001036
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО
"СБЕРБАНК" Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
БИК 044030653
к/с 30101810500000000653
ОГРН 1154704003893
ОКПО 25858988
ОКВЭД 68.32
Почтовый адрес: 188800, Ленинградская обл.,
Выборгский р-н, Выборг г, ул. Приморская, дом
44, офис 7
Тел./факс 37-432, 53-258 (бухгалтерия)



Генеральный директор

В.П.Темников

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

1. Содержание систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения.

- Обеспечение работоспособности системы центрального отопления, холодного водоснабжения, канализации, их текущий ремонт, опрессовка, регулировка.
- Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов жилых домов.
- Прочистка канализационного лежака, их ремонт.
- Проверка исправности канализационных вытяжек.
- Прочистка и промывка канализационных выпусков из жилого здания.
- Работы по обеспечению освещения мест общего пользования (лестничных клеток, подвалов, чердаков)
- Замеры сопротивления изоляции общедомовой проводки.
- Ремонт главного распределительного щита.
- Ремонт поэтажных электрических щитков.
- Ремонт распределяющих электрическую энергию коробок до счетчиков.
- Ремонт или частичная замена кабеля от главного распределительного щита до поэтажных распределительных электрических щитов.

2. Содержание и ремонт вентиляционных систем.

- Проведение периодических проверок газоходов, вентиляционных каналов помещений согласно графика.
- Ремонт оголовков вентиляционных шахт.
- Прочистка засоренных вентиляционных каналов.

3. Ремонт конструктивных элементов жилых зданий.

- Ремонт и укрепление входных и тамбурных дверей подъезда, дверей в подвальных помещениях, выходов на кровлю.
- Ремонт оконных переплетов, замены разбитого стекла в окнах подъезда и других общих помещениях.
- Ремонт кровли, т.е. выборочная замена участков кровли.
- Очистка кровли от мусора, наледи и снега.
- Выборочное утепление чердачных перекрытий.
- Выборочный ремонт фасада.
- Ремонт бетонной отмостки.
- Выборочный ремонт или частичная замена оконных и дверных блоков в подъездах и других общих помещениях.
- Установка дверных пружин в подъездах и других общих помещениях.
- Заделка выбоин в каменных ступенях крылец.
- Проверка состояния продухов в цоколях здания и исправности слуховых окон.

4. Санитарное содержания домовладений.

- Санитарное содержание чердаков и подвалов, т.е. очистка от мусора, дератизация (уничтожение грызунов) и дезинсекция (уничтожение насекомых).
- Очистка козырьков над входами в подъезд от мусора, снега и льда.
- Уборка лестничной клетки от входной двери до последнего этажа (уборка по графику; один раз в месяц мытье).
- Уборка придомовой территории.
- Уход за газонами и зелеными насаждениями.

«Управляющая организация» _____ /Темников В.П./

«Собственник» _____

Площадь МКД 2411,80

СМЕТА ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ НА 2023 г. (расчет на один месяц)
г.Выборг, ул. Гагарина, дом 57

Вид работ (услуг)	Стоимость работ (услуг), руб./кв.м
Агентское вознаграждение (в т.ч. расходы по содержанию придомовой территории (дворники), уборку лестничных клеток (уборщицы), техническое обслуживание общего имущества многоквартирного дома (сантехники, электрики, техники) и т.д.)	12,34
Управленческие расходы (налоги, аренда офиса, транспортные расходы, канц. и хоз.товары, затраты на ведение сайта, компьютерное обслуживание, юридические услуги и т.д.)	5,53
Аварийное обслуживание	2,00
Обслуживание узлов ТЭИ	1,62
Обслуживание мусоропровода	1,25
Дизинсекция чердаков, подвалов и пр.	0,38
Проверка состояния вентиляционных каналов	0,34
Расходные материалы (сантехника, стройматериалы, инструменты и пр.), текущ. ремонт крыш, ремонт межпанельных швов, замер изоляции и т.д.	6,25
Тариф на содержание жилья на 2023 год составил:	29,71

Примечание:

Обслуживание ОПУ (узлов учета), обслуживание мусоропровода - входит в содержание жилья.

Дополнительно в квитанции:	
ВДГО	согласно выставленным счетам РСО (с квартиры)
СОИ (ОДН) по водоснабжению и электроэнергии	согласно выставленным счетам РСО пропорционально занимаемой площади

«Управляющая организация»

«Собственнику»



Приложение № 4
к Договору № 1
от «23» 08 2023 г.

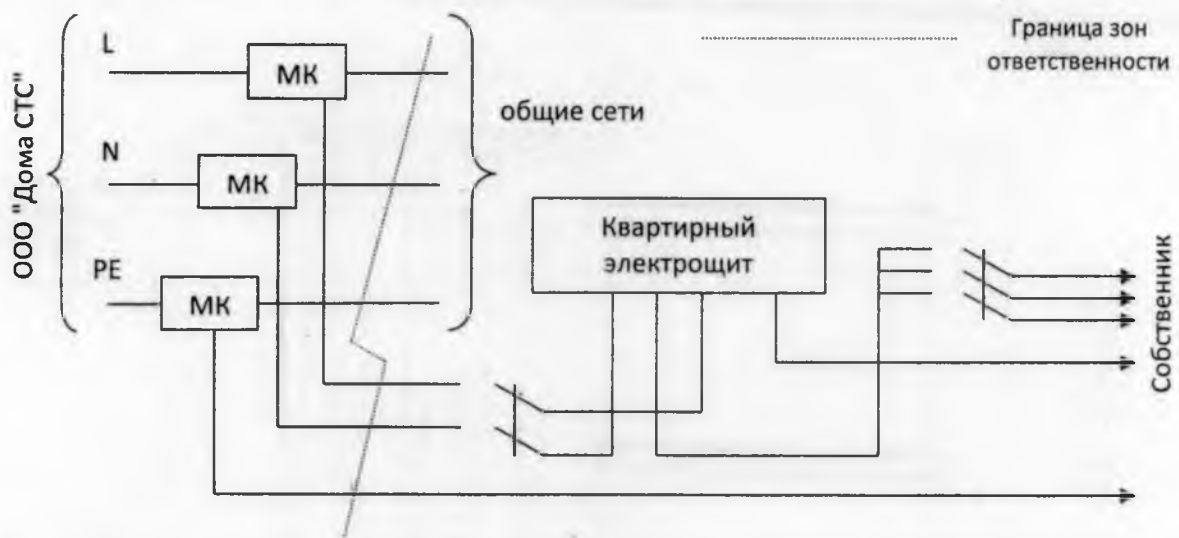
Состав общего имущества многоквартирного дома (состояние, характеристика) в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт

Разграничение зон ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между собственниками и ООО "Дома СТС"

1. В качестве границ зон ответственности технического обслуживания многоквартирного дома между Собственником и ООО "Дома СТС", приняты линии разграничения между общей долевой собственностью общего имущества дома и собственностью владельцев жилых (нежилых) помещений, которые представляют собой границы отвода инженерных сетей к жилому (нежилому) помещению от общих домовых сетей.

2. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Собственником и ООО "Дома СТС" устанавливаются следующие:

2.1. По системе электроснабжения: места крепления (МК) отходящих от шин к жилому (нежилому) помещению Собственника нулевого (N) и защитного (PE) проводников и входной зажим автоматического выключателя, установленного на фазовом (L) проводнике, расположенных в щитке распределительном этажном (ЩРЭ). Шины и питающие стояки обслуживает ООО "Дома СТС". Отходящие в направлении квартиры от мест крепления к шинам проводники, автоматический выключатель (АВ) с присоединенным к нему фазовым проводником, питающим квартирную сеть и все электрооборудование, расположенное в жилом (нежилом) помещении – обслуживает Собственник за счет личных средств. При этом Собственник не имеет права самостоятельно менять тип и номинал установленного автоматического выключателя.



2.2 По системам холодного и горячего водоснабжения: граница по первое запорное устройство на транзитном стояке водоснабжения или ГВС. Транзитный стояк, квартирный отвод и первое запорное устройство обслуживает ООО "Дома СТС", оставшаяся часть – Собственник за счёт личных средств.

