

УТВЕРЖДЕНО:
Общим собранием собственников
жилых/нежилых помещений
многоквартирного дома, расположенного по адресу
п. Терволово, ул. Школьная, д. 9
Протокол № 1 от 30.06.2022 г.

Договор управления многоквартирным домом

п. Пудость
Гатчинский район, Ленинградская область

«01» июля 2022 г.

Собственники квартир в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Терволово, ул. Школьная, д. 9, в лице Председателя совета многоквартирного дома Грошевой Анастасии Викторовны, действующей на основании протокола № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.06.2022 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Возрождение», расположенное по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Пудость, ул. Половинкиной, д. 93, в лице генерального директора Илькевича Ильи Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляют на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны

согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Управляющая организация по требованию уполномоченного собственниками лица (председателя совета дома, членов совета дома) оформляет акт (по форме согласно Приложению № 3) выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах и предоставляет уполномоченному лицу. Уполномоченное собственниками лицо в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми. Составление такого акта производится Управляющей организацией не чаще одного раза в квартал.

1.9. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.10. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.11. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, правоустанавливающие документы и пр.).

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Терволово, ул. Школьная, д. 9, обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг Собственникам помещения и пользующимся помещениями в этом доме лицами, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень предоставляемых Управляющей организацией услуг указан в Приложении № 1. Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома указано в Приложении № 4.

2.2. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственник помещения дает 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование,

уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.7. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на доске объявлений подъезда дома. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

3.1.8. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам.

3.1.9. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.10. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.

3.1.11. Готовить предложения по вопросам содержания и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников

помещений в МКД, в том числе расчет и обоснование финансовых потребностей необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ).

3.1.12. Готовить предложения по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения энергоэффективности.

3.1.13. Готовить предложения о передаче объектов общего имущества собственников помещений в МКД в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе использованием механизмов конкурсного отбора.

3.1.14. Разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме.

3.1.15. Обеспечивать ознакомление собственников помещений в МКД с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД и пользования этим имуществом, а также организацию предварительного обсуждения этих проектов.

3.1.16. Заключать договора с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ), иных договоров, направленных на достижение целей управления домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в МКД.

3.1.17. Вести претензионную работу, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД. Также вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение.

3.1.18. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.

3.1.19. Осуществлять начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ, оформлять платежные документы и направлять их собственникам и пользователям помещений в МКД.

3.1.20. В соответствии со стандартом раскрытия информации организация осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, раскрывать информацию о деятельности по управлению МКД.

3.1.21. Осуществлять прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД.

3.1.22. Обеспечивать участие представителей собственников помещений в МКД, осуществляющих контроль за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖК, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных досках каждого подъезда.

3.2.3. Производить индексацию размера платы за содержание и ремонт жилого в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2.4. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.5. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества.

3.2.8. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать от Управляющей организации надлежащее исполнение обязательств по договору, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.2. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.3. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру (лично или по телефону) управляющей организации или иным удобным им способом.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.2.5. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств; загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений. Подвалов, технических этажей).

4.2.6. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.7. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.8. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа о собственности на жилое помещение и оригинал для сверки.

4.2.9. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начислении платежей.

4.2.10. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет. Наниматели жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, вносят плату за содержание и ремонт общего имущества Управляющей организации.

4.2.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 8-911-144-49-49; 8-981-720-01-11).

4.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.13. Собственники нежилых помещений обязаны производить уборку мусора, очищать от снега и наледи крыльца и козырьки занимаемых помещений.

4.2.14. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета

заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений Собственника.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества на дату утверждения их общим собранием собственников, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложении № 1.

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме установлен на период действия договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников, с последующим ежегодным индексированием.

Стороны договорились, что индексация будет производиться ежегодно на величину индекса потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата.

Индексация производится путем умножения размера платы за содержание и ремонт общего имущества на величину индекса.

Начисление платы с учетом индекса производится в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

В связи с тем, что настоящим договором установлен порядок (механизм) определения размера платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений, фактическое изменение суммы платы в порядке индексирования, не является изменением условия договора о размере платы, представляет собой исполнение сторонами данного условия, в силу чего ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений размера платы, а также заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется и не осуществляется.

5.6. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Срок внесения платы определяется следующим образом:

- ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим – для физических лиц, в соответствии единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим;

- ежемесячно до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц.

Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг и (или) выполнения работ.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.9. На основании решения общего собрания собственников помещений Собственники могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением Собственниками своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

5.10. Информацию об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, Собственники получают путем опубликования ее на информационных досках подъезда.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 2.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Срок действия договора, дополнения и изменения к договору

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до 01.07.2027 года.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат

уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества; активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у старшего по многоквартирному дому, избранному на общем собрании собственников, второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений по письменному запросу в течение 3-х дней с момента получения такого запроса.

9.7. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2 Разграничение эксплуатационной ответственности.
3. Приложение № 3 Форма акта выполненных работ и оказанных услуг.
4. Приложение № 4 Описание состава и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Возрождение»
Адрес: 188352, Ленинградская область,
Гатчинский район, п. Пудость,
ул. Половинкиной, д. 93
ИНН 4705050897 КПП 470501001
ОГРН 1104705002775
р/с 40702810510630001253
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
в г. Москве
БИК 044525411
к/с 30101810145250000411 в Главном
управлении Банка России по центральному
федеральному округу г. Москва

**Собственники многоквартирного дома
по адресу Ленинградская область,
Гатчинский район, п.Терволово, ул.
Школьная, д. 9 в лице Председателя
Совета многоквартирного дома
Грошевой Анастасии Викторовны**

Генеральный директор
ООО «УК «Возрождение»

И.Д. Илькевич



Председатель Совета многоквартирного
дома Грошева Анастасия Викторовна

Грошева А.В.

Приложение № 1
 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества.
 Перечень услуг и работ по содержанию и
 ремонту общего имущества многоквартирного дома

**Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Терволово,
 ул. Школьная, дом № 9**

Тариф 24,43 руб/м²

№ п/п	Наименование работы (услуги)	Периодичность	Стоимость за м ² , руб.
1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД		3,12
	подметание лестничных площадок и маршей двух этажей	ежедневно	
	мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в год	
	мытьё окон	1 раз в год	
	дератизация и дезинсекция подвалов, чердаков, лестничных клеток	по мере необходимости, не реже 1 раза в год	
2	Содержание придомовой территории		3,60
	очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	
	посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда	
	очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости	
	очистка свежевыпавшего снега при наличии колеиности свыше 5 см, подметание, уборка площадок перед входом в подъезд, очистка приямка	по мере необходимости	
	очистка урн	1 раз в сутки	
	подметание и уборка придомовой территории	1 раз в сутки	
	прочистка ливневой канализации	по мере необходимости	
3	Аварийно-диспетчерская служба	круглосуточно, ежедневно	1,15
	прием заявок		
	обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в МКД		
4	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов МКД		5,02
	технический осмотр фундамента, стен, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш, перегородок, внутренней отделки, полов МКД с составлением дефектной ведомости	2 раза в год	

	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	2 раза в год, по мере необходимости	
	очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; очистка кровли от снега	по мере необходимости	
	восстановление антикоррозийного покрытия, окрасочного слоя металлических элементов	1 раз в год (по мере необходимости)	
	обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами	при необходимости	
	разработка плана восстановительных работ, восстановительные и ремонтные работы	при необходимости	
	работы по обеспечению требований пожарной безопасности	ежемесячно	
5	Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения МКД		6,56
	обслуживание систем вентиляции и дымоудаления (осмотры и устранение выявленных неисправностей)	3 раза в год и по мере необходимости	
	общие работы по содержанию систем ГВС, ХВС, отопления и водоотведения (проверка исправности, регулировка, промывка, восстановление работоспособности, замена, ремонт)	1 раз в год	
	содержание систем теплоснабжения (промывка, регулировка, пусконаладочные работы, удаление воздуха из системы отопления)	1 раз в год	
	содержание электрооборудования (проверка работоспособности, заземления, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, замена вышедшей из строя проводки)	не менее 4 раз в год	
	восстановительные и ремонтные работы	по мере необходимости	
	обслуживание запирающего устройства на входной двери в подъезд, обслуживание слаботочных систем	по мере необходимости	
6	Работы (услуги) по управлению МКД	в рабочие дни	4,62
	планирование работ по содержанию и ремонту, планирование финансовых и технических ресурсов, раскрытие информации о деятельности управляющей организации		
	договорная работа, контроль качества услуг и работ подрядных организаций		
	подготовка платежных документов гражданам, взыскание задолженности по оплате ЖКУ		
	работа с населением, в т.ч. рассмотрение жалоб и обращений		
7	Услуги паспортного стола	в рабочие дни	0,36
	регистрационный учет граждан		
	выдача справок		
	составление отчетов		

**Границы эксплуатационной ответственности по
внутридомовым инженерным сетям (ВДИС):**

Инженерная сеть	Граница внешних сетей	Граница сетей помещений
Центральное отопление	Внешняя граница фундамента МКД	До контргайки радиатора отопления помещений*.
Холодное водоснабжение	Внешняя граница фундамента МКД	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС).
Горячее водоснабжение	Внешняя граница фундамента МКД	Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС).
Электроснабжение	Внешняя граница стены дома на изоляторах ВЛ04	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета.
Водоотведение	Внешняя граница фундамента МКД.	Боковой раструб тройника на стояке.

*- по решению общего собрания собственников МКД возможно включение всего контура системы отопления в состав имущества, подлежащего обслуживанию по договору, после выполнения работ по замене внутриквартирных приборов отопления.

МКД – многоквартирный дом
ВДИС – внутридомовые инженерные сети

ООО «УК «Возрождение»

Акт выполненных работ и оказанных услуг
Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Терволово, ул. Школьная,
д. 9

за период с _____ по _____

Начислено: _____ руб.

Поступило: _____ руб.

Задолженность Собственников по начисленным платежам: _____ руб.

№	Наименование работы (услуги)	Ед. изм.	Объем выполненных работ

Подпись Генерального директора
ООО «УК «Возрождение»

Дата получения

Подпись уполномоченного лица, получившего акт

Приложение № 4
Описание состава и технического состояния
общего имущества многоквартирного дома

**Ленинградская область, Гатчинский район, пос. Терволово, ул. Школьная,
дом № 9**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Ленинградская область, Гатчинский район, п.Терволово, ул. Школьная, дом №9	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	47:23:0218001:200	
3	Серия, тип постройки	блочный	
4	Год постройки	2015, 2018	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	нет	
6	Степень фактического износа	5,00 %	
7	Год последнего капитального ремонта	не проводился	
8	Количество этажей	3	
9	Наличие подвала	есть	
10	Наличие цокольного этажа	нет	
11	Наличие мансарды	нет	
12	Наличие мезонина	нет	
13	Количество квартир	42	
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет	
15	Строительный объем	5028,05	куб. м
16	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	3180,3	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1834,5	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном	0	кв. м

	доме)		
17	Количество лестниц	2	шт.
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	286,00	кв. м
19	Уборочная площадь общих коридоров	нет	кв. м
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	нет	кв. м
21	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	2277,00	кв. м
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	47:23:0218003:83	

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	монолитная ж/б плита	удовлетворительно
2	Наружные и внутренние капитальные стены	газобетонные блоки	удовлетворительно
3	Перегородки	гипрочные	удовлетворительно
4	Перекрытия		
	чердачные	по металлическим балкам	удовлетворительно
	междуэтажные	по металлическим балкам	удовлетворительно
	подвальные	по металлическим балкам	удовлетворительно
	(другое)		
5	Крыша	металлочерепица	удовлетворительно
6	Полы	линолеум	удовлетворительно
7	Проемы		
	окна	металлопластиковые	удовлетворительно
	двери	металлические	удовлетворительно
	(другое)		
8	Отделка		
	внутренняя	штукатурка, окрашено	

	наружная (другое)	штукатурка, окрашено	удовлетворительно
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)	 да да нет нет нет нет есть	 удовлетворительно удовлетворительно удовлетворительно
10	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)	 центральное центральное центральное центральное нет центральное нет нет нет нет	 удовлетворительно удовлетворительно удовлетворительно удовлетворительно удовлетворительно
11	Крыльца	нет	
12	Другое		

17	Классификация объектов	1	Классификация объектов
18	Классификация объектов	2	Классификация объектов
19	Классификация объектов	3	Классификация объектов
20	Классификация объектов	4	Классификация объектов
21	Классификация объектов	5	Классификация объектов
22	Классификация объектов	6	Классификация объектов
IV. Технические условия			
Условные обозначения конструктивных элементов			
1. Наружные и внутренние конструкции			
2. Наружные и внутренние конструкции			
3. Наружные и внутренние конструкции			
4. Наружные и внутренние конструкции			
5. Наружные и внутренние конструкции			
6. Наружные и внутренние конструкции			
7. Наружные и внутренние конструкции			
8. Наружные и внутренние конструкции			
9. Наружные и внутренние конструкции			

В соответствии
с проектом
и проектом
9 (схема) мемор.



[Signature]
100-й ЦС ВВС
М. Д.