Договор № АРДС-ВУ - 11
управления многоквартирным домом

г. Выборг «01» июня 2023 г.

Общества с ограниченной ответственностью «АРДС» (ООО «Аварийно-ремонтная диспетчерская служба», юридический адрес: 188800 Ленинградская область, г. Выборг, ул. М. Васильева, д. 3, пом. 11, ОГРН 1214700001933, ИНН 4704108657, имеющей лицензию № 646 на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами от 02.09.2021г.), в лице заместителя главы администрации по жилищно-коммунальному хозяйству Самойленко Дмитрия Борисовича, действующего на основании Распоряжения администрации МО Выборгский район ЛО от 25.2.2021г. № 119-р(с изм. 19.05.2021г.), являющаяся собственником жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, **г. Выборг, ул.** Приморская, **д.** 27А, именуемый в дальнейшем «Собственник», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с «Управляющей организацией», выбранной на основании Постановления № 2374 «Об определении управляющей организации временно исполняющей обязанности по управлению многоквартирными домами » от 01.06.2023 года.

1.2. Условия договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора «Стороны» руководствуются нормами и положениями законодательства Российской Федерации.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме «Собственника» помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.5. Управляющая организация – организация, уполномоченная собственником жилищного фонда осуществлять управление жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищными услугами.

1.6. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями, на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанность и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания «Собственника», надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является организация выполнения «Управляющей организацией» в течение согласованного с «Собственником» срока за плату услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, 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 определены фактическими характеристиками многоквартирного дома.

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, приведенным в Приложении № 1, с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения (утв. Постановлением Правительства от 03.04.2013г. №290).

2.5. «Собственник» поручает, а «Управляющая организация» принимает следующие обязательства:

2.5.1. Заключать договоры обязательного страхования лифтов (при их наличии) за счет «Собственника» с учетом оплаты данных расходов, связанных с оказанием услуг по страхованию ответственности за счет средств, уплачиваемых собственниками помещений многоквартирного дома, за счет платежей вносимых на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, исходя из размера, обеспечивающего содержание данного общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ. Заключать договоры на техническое обслуживание со специализированными организациями.

2.5.2. Осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет «Собственника».

2.5.3. Осуществлять контроль и требовать исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями. А также осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.5.4. Осуществлять начисление, сбор, разделение и перерасчет обязательных и иных платежей «Собственника» с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

2.5.5. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, принимать участие в составлении соответствующих актов.

2.5.6. Составлять акты по фактам причинения вреда общедомовому имуществу «Собственника».

2.5.7. Подготавливать предложения «Собственнику» по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.5.8. Подготавливать предложения и экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

2.5.9. Подготавливать предложения по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию, а в случаях, предусмотренных законодательством РФ самостоятельно либо с привлечением третьих лиц (подрядных организаций) осуществлять весь комплекс работ по реализации вышеуказанных мероприятий по ресурсоснабжению, с последующей полной компенсацией «Собственником» в пользу «Управляющей организации» всех расходов, связанных с проведением данных мероприятий.

2.5.10. В период действия настоящего договора, осуществлять принятие (первичное по акту приема-передачи от «Собственника»), ведение и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом.

2.5.11. Осуществлять прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых «Управляющей организацией» обязательств) обращений и жалоб «Собственника» по настоящему Договору.

2.5.12. Распоряжаться общим имуществом на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на возмещение убытков, ущерба, полученного «Управляющей организацией» в ходе управления общим имуществом многоквартирного дома по вине собственников и третьих лиц.

2.5.13. В соответствии с п.2.1. и исходя из п.2.5.6. настоящего договора, информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве помещений.

2.5.14. Совершать все иные юридические значимые 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 ремонту общего имущества «Собственника» в многоквартирном доме (в том числе по управлению многоквартирным домом) исходя из конструктивных особенностей, степени физического износа и фактического состояния общего имущества многоквартирного дома (на момент заключения настоящего Договора) и в пределах суммы денежных средств, поступающих в адрес «Управляющей организации» от «Собственника».

3.1.2. Организовывать контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных ресурсов, их исполнением, а также вести их учет. Заключить энергосервисные договоры с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.3. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных решениями общих собраний собственников помещений в этом доме.

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

3.1.5. Предоставлять за плату иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.6. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п.3.1.2. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.7. Принимать от «Собственника» плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, за специализированные жилищные услуги, за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. За коммунальные и другие услуги Собственник производит оплату напрямую в ресурсоснабжающую организацию.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также в соответствии с условиями настоящего договора выполнять заявки «Собственника», в сроки, установленные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.9. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 3-х часов с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. В пределах своей компетенции рассматривать предложения, заявления и жалобы «Собственника», вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в случае признания недостатков обоснованными. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.11. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить «Собственника» о причинах такого невыполнения (не предоставления), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.1.12. Информировать в письменной форме в платежном документе (или иным способом) «Собственника» об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позже даты выставления платежных документов по новым тарифам.

3.1.13. Обеспечить «Собственника» информацией о телефонах аварийных служб, путем их указания на платежных документах, размещения на информационных стендах дома и в местах общего пользования.

3.1.14. По необходимости участвовать в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта.

3.1.15. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения «Собственника» согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.16. Направлять «Собственнику», при необходимости, предложения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.17. Предоставлять по письменному запросу, уполномоченному собственниками на общем собрании собственников многоквартирного дома лицу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Размещать указанный отчет в единой информационной системе (сайт «Реформа ЖКХ» - www.reformagkh.ru, сайт ГИС ЖКХ dom.gosuslugi.ru, в соответствии с требованиями части 10 статьи 161 Жилищного кодекса РФ, Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 года №731"Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами" и Приказа Министерства регионального развития Российской Федерации № 124 от 02.04.2013 года.

3.1.18. На основании письменной заявки «Собственника», направлять своего сотрудника для составления акта осмотра общего имущества многоквартирного дома или помещения «Собственника».

3.1.19. Передать имеющуюся техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) рабочих дней до прекращения действия настоящего Договора, по окончании срока его действия или расторжения.

3.1.20. На основании письменной заявки «Собственника» направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) «Собственника».

3.1.21. Обеспечить конфиденциальность персональных данных «Собственника» помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по данному 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 ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения «Собственником» его обязательств по настоящему Договору.

Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных «Управляющей организацией» по вине «Собственника» и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных «Управляющей организацией» в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) «Собственника» и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу многоквартирного дома.

Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами «Управляющей организации» на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома.

Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от «Собственника» на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.3. Требовать от «Собственника» внесения платы по Договору в полном объеме, в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных услуг.

3.2.4. В случае несоответствия данных, имеющихся у «Управляющей организации», информации по оказанным услугам, предоставленной «Собственником», проводить перерасчет размера платы по фактическому потреблению (площади, количеству, объему).

3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой жилищных и иных услуг в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2.6. Представлять «Собственнику» предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, в соответствии с положениями п. 37 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.

3.2.7. За дополнительную плату выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, указанных в Приложении № 1, утвержденных общим собранием собственников жилых и нежилых помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу «Собственника», о чем «Управляющая организация» обязана проинформировать последнего. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств собственников. Информирование «Собственника» осуществляется путем размещения уведомления на информационных стендах дома и местах общего пользования.

3.2.8. Подготавливать предложения общему собранию собственников помещений многоквартирного дома по установлению на предстоящий год: размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме; перечня работ и услуг, предусмотренного Приложением №1 к настоящему Договору.

3.2.9. С учетом применения условий, содержащихся в п.2.5.9 настоящего Договора обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения «Собственника» предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.2.10. Размещать в многоквартирном доме соответствующие технические службы (производственный персонал, оборудование, технические средства (инвентарь)), необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом «Собственника».

3.2.11. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение «Собственника» в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время суток).

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

3.2.13. Истребовать у предыдущей управляющей организации техническую или иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования – восстановить. Расходы «Управляющей организации», понесенные на изготовление (восстановление) такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.14. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях «Собственников» (в соответствии со схемой разграничения ответственности «Управляющей организации» и «Собственника»), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.15. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества «Собственника» по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.1.1. Заключить с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, – прямые (индивидуальные) договоры ресурсоснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (на коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (водоотведение (канализация, отведение сточных вод), электроснабжение, теплоснабжение (отопление), газоснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами, и самостоятельно предоставлять в адрес вышеуказанных ресурсоснабжающих организаций (регионального оператора) информацию о показаниях индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг и иную информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги.

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

3.3.3. Предоставить в «Управляющую организацию» копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

3.3.4. 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 и нежилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.5. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований действующего законодательства РФ, а также соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках, в других местах общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования.

3.3.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в 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.

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

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

3.3.9. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилья (помещение) (жилищные услуги), с учетом всех пользователей услуг, и иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в соответствии с требованиями законодательства РФ и условиями настоящего Договора. Оплачивать коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, исходя из распределения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды(определенных исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета и определенных исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД) в полном объеме между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 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», без согласования с «Управляющей организацией»;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- не создавать повышенного шума в жилых и нежилых помещениях, и местах общего пользования;
- согласовать с «Управляющей организацией» проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, использованию общего имущества многоквартирного дома.
- немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или диспетчерскую службу подрядной организации выполняющей обслуживание конкретного дома. Запрещено использовать внутриквартирную канализацию в качестве мусоропровода, при обнаружении засора немедленно прекратить производить слив воды в канализацию. Немедленно принять меры к устранению засора.

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

При согласовании проекта с «Управляющей организацией» в установленном действующим законодательством РФ порядке, на проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, предъявлять ранее заключенный договор на вывоз крупногабаритных и строительных отходов со специализированной организацией. По завершению работ предоставить в «Управляющую организацию» акт выполненных работ по вывозу крупногабаритных и строительных отходов специализированной организацией.

3.3.12. Предоставлять «Управляющей организации» в течение десяти рабочих дней сведения: об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

3.3.13. 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/нежилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.14. 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).

3.3.15. Сообщать «Управляющей организации» о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.16. Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченное собственниками лицо (Совет многоквартирного дома, Председателя Совета многоквартирного дома) для представления интересов всех собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома перед «Управляющей организацией», о чем письменно, уведомлением в течение 3 (трех) дней, информировать «Управляющую организацию».

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей организацией» принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по вине «Управляющей организации».

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

3.4.4. Требовать от «Управляющей организации» ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников, в одностороннем порядке вправе 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.

3.4.6. Инициировать проведение общего собрания собственников с повесткой об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых «Управляющей организацией». Протокол решения общего собрания собственников представлять в «Управляющую организацию» в установленные законодательством РФ сроки.

3.4.7. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых «Управляющей организацией» услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома.

3.4.8. С соблюдением правил и норм, установленных жилищным законодательством РФ при наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные (квартирные) и коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов с обязательным письменным уведомлением о проведении данных мероприятий «Управляющую организацию» с приложением соответствующих подтверждающих документов, установленных законодательством РФ, в целях обеспечения надлежащего содержания и об-
служивания общего имущества многоквартирного дома и организации учета потребления коммунальных ресурсов, согласно данных вышеуказанных приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

3.4.9. Стороны констатируют, что заключая данный договор, настоящим «Собственник» помещения дает согласие «Управляющей организации» на обработку в соответствии с законодательством РФ своих (а также совместно проживающих (зарегистрированных с ним) граждан (лиц)) персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в период всего срока действия договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора и перечень услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома утверждается на весь срок действия договора и указывается в приложениях к настоящему договору, с минимально необходимым перечнем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1).

Цена договора может быть пересмотрена общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме с учетом предложений «Управляющей организации» для обеспечения покрытия всех расходов «Управляющей организации» на содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая управление многоквартирным домом.

При этом, Стороны констатируют (признают), что если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого и нежилого помещения, такой размер платы на очередной период (календарный год) устанавливается органом местного самоуправления, с минимально необходимым перечнем работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1).

Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, включающий в себя в соответствии с п.2 ч.1 ст.154 Жилищного кодекса РФ в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, - подлежит с учетом положений пункта 3.6. Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (утвержденных Приказом Минстроя РФ от 06.04.2018 N 213/ пр) ежегодной индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, приведенных в Приложении № 1 к настоящему Договору;
- стоимостью услуг по управлению многоквартирным домом.,
- стоимостью специализированных жилищных услуг(обслуживание общедомовых приборов учета, техническое обслуживание внутридомового газового оборудования), приведенных в Приложении № 1 к настоящему договору;
- стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых на содержание общего имущества в многоквартирном доме, с распределенным объемом коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды(определенных исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета и определенных исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме) в полном объеме между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Стоимость за коммунальные ресурсы (далее - КР) по электроснабжению, горячему и холодному водоснабжению, а также водоотведению, потребляемые при использовании и содержании общего имущества по фактическому потреблению объема КР, определяются по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, в соответствии с действующим законодательством, без последующего проведения корректировки размера таких расходов.

4.3. Расчетный период для оплаты услуг устанавливается равным календарному месяцу.

4.4. Размер платы «Собственника» за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего «Собственнику».

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за отчетным периодом (истекшим месяцем), на основании платежных документов, выставляемых «Управляющей организацией» в адрес «Собственника». Оплата «Собственником» выставленного «Управляющей организацией» платежного документа является безусловным основанием признания «Собственником» факта оказания (предоставления) ему в соответствии с условиями настоящего Договора обусловленного перечня жилищных услуг надлежащего качества и в установленном объеме.

4.6. В выставляемом «Управляющей организацией» платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата за жилищные услуги; площадь помещения, принадлежащего собственнику; количество проживающих (зарегистрированных) в данном помещении граждан; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; сумма перерасчета/задолженности «Собственника» по оплате платы за содержание общего имущества многоквартирного дома за предыдущие периоды и в том числе иная информация (сведения) в соответствии с условиями настоящего договора, справочно-уведомительного-предупредительного-информационного характера, касающаяся исполнения «Управляющей организацией» либо «Собственником» обязательств по настоящему Договору.

4.7. Не использование помещений «Собственником» не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.8. Собственник 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 общему имуществу многоквартирного дома, или вследствие противоправных (не согласованных с «Управляющей организацией») действий «Собственника» или обстоятельств непреодолимой силы.
- если в аварийно-диспетчерской службе или в диспетчерской службе подрядной организации, выполняющей обслуживание конкретного дома, отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления услуг или их не предоставлении, то перерасчет не выполняется. «Собственник» обязан информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты изменений.

4.9. «Собственник» вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от «Управляющей организации» обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.10. По настоящему договору «Собственник» вносит плату за жилое помещение «Управляющей организации», если иное не следует исходя из реализации положений п.2.5.4. настоящего Договора.

4.11. В любом случае, размер платы «Собственника» за содержание общего имущества в многоквартирном доме устанавливаемый общим собранием собственников помещений МКД либо органом местного самоуправления – должен обеспечивать покрытие всех расходов «Управляющей организации» на содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая, в том числе: оплату расходов на управление многоквартирного дома, содержание и ремонт внутридомовых инженерных (коммунальных) систем, расходов на истребование задолженности по оплате оказанных услуг, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и жилищные услуги, выставление платежных документов на оплату жилищных услуг и подлежит с учетом положений пункта 3.6. Методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения (утвержденных Приказом Минстроя РФ от 06.04.2018 N 213/ пр) ежегодной (обязательной, без акцептной) индексации с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

4.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам «Собственника» перед «Управляющей организацией» определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.13. Услуги «Управляющей организации», не предусмотренные настоящим Договором (и в частности – не предусмотренные (не установленные решением общего собрания собственников помещений МКД) в Приложении № 1 к настоящему договору), - выполняются за отдельную плату по взаимному дополнительному соглашению Сторон по свободным (договорным) ценам.

5. Ответственность сторон

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

5.1.2. «Управляющая организация» несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего 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, «Собственник» обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере и в порядке, установленными ст.155 Жилищного кодекса РФ и настоящим Договором.

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 бездействий, в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. «Собственник» не отвечает по обязательствам «Управляющей организации», которые возникли не по их поручению, равно как и «Управляющая организация» не отвечает по обязательствам «Собственника».

5.2.3. «Управляющая организация» не несет ответственность:

- по обязательствам собственников помещений, в том числе по обязательным платежам, плате за коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использованием собственниками общего имущества не по назначению с нарушением действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора;
- за не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших 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 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 РФ, 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. При нарушении «Собственником» обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед «Управляющей организацией» и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6. Осуществление контроля за выполнением «Управляющей организацией» ее обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль исполнения договорных обязательств «Управляющей организацией», подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов, осуществляется «Собственником» или уполномоченным им лицом.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от «Управляющей организации» отчетности о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями 6.3 - 6.5 настоящего Договора;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- инициирования 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 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 РФ.

- проведения комиссионного обследования выполнения «Управляющей организацией» работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для «Управляющей организации» обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

6.3. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника» и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;

- неправомерных действий «Собственника».

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора. Подготовка бланков Акта осуществляется «Управляющей организацией». При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.4. Акт, указанный в п.6.3. настоящего Договора, составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей «Управляющей организации», «Собственника», а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.5. Акт, указанный в п.6.3. настоящего Договора, должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу «Собственника», описание (при наличии возможности их фотографирование) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и «Собственника».

6.6. Акт, указанный в п.6.3. настоящего Договора, составляется в присутствии «Собственника», права которого нарушены. При отсутствии «Собственника» Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается «Собственнику», а второй – «Управляющей организации».

7. Порядок изменения и расторжения Договора

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

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе «Собственника»:

- на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по причине нарушения условий настоящего Договора при условии письменного предупреждения об этом «Управляющей организации» не позднее, чем за тридцать дней до предполагаемой даты расторжения;

- принятия общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем «Управляющая организация» должна быть предупреждена не позже чем за тридцать дней до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе «Управляющей организации», о чем «Собственник» помещения должен быть предупрежден не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если многоквартирный дом окажется в состоянии непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые «Управляющая организация» не отвечает.

в) в судебном порядке: в случае ликвидации «Управляющей организации» или в связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. По соглашению Сторон. При этом стороны констатируют, что прекращение действия 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. По обстоятельствам непреодолимой силы.

7.3. Стороны констатируют (признают), что за 30 дней до окончания срока действия Договора при отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях или иных условиях по соглашению Сторон.

7.4. В случае досрочного расторжения настоящего 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 до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение настоящего Договора «Собственником» возможно после выплаты инвестиционной составляющей, вложенной «Управляющей организацией» в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома. 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, с учетом положений п.7.2.1. Договора.

7.6. Расторжение настоящего Договора не является для «Собственника» основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных «Управляющей организацией» затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, но не компенсированной «Собственником» к моменту расторжения (прекращения действия) настоящего Договора.

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 ею средств на указанный им счет.

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

8. Организация общего собрания

8.1. Согласно ст.45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Решение об организации Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома может осуществляться инициатором (любой собственник помещения дома), Советом многоквартирного дома или управляющей домом организацией.

8.3. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания под подпись, либо помещением информации на доске объявлений.

8.4. Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, направления писем, претензий. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон. Стороны признают необходимость соблюдения ими досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору, с учетом проведения предварительных процедур, предусмотренных настоящим договором (информирование одной Стороной другую о фактах (обстоятельствах), явившихся причиной возникновения спора, составление соответствующих актов, направление письменных обращений (жалоб, претензий) одной Стороной в адрес другой об устранении причин и условий, способствующих нарушению обязательства).

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что подписание договора, изменений или дополнений к нему уполномоченным лицом, возможно путем воспроизведения подписи лично (собственноручно) с помощью средств механического или иного копирования (факсимиле, электронная подпись) либо иного аналога собственноручной подписи и признаются сторонами полноценными юридическими документами.

Полномочия лица на подписание настоящего договора, изменений или дополнений к нему, корреспонденции, направляемой в рамках настоящего договора – должны явствовать (основываться) на положениях норм законодательства РФ либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями ст.ст.185-189 Гражданского кодекса РФ.

10. Форс-мажор

10.1. 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 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.

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

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

11. Срок действия Договора

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с «01» июня 2023 г.

11.2. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за 30 дней до окончания срока его действия - настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.3 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.

11.4. Перечень приложений к настоящему договору.

Приложение № 1: Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

Приложение № 2: Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между «Управляющей организацией» и «Собственниками» помещений многоквартирного дома;

12. Адреса и реквизиты сторон:

ООО «Аварийно-ремонтная диспетчерская служба»

Юридический адрес:
188800, Ленинградская обл., Выборгский р-н, г. Выборг, ул. Михаила Васильева, дом 3, квартира 11
ОГРН 1214700001933
ИНН 4704108657
КПП 470401001
р/с 40702810885000000400
Ф. ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге
к/с 30101810200000000704
БИК 044030704

Генеральный директор

_____ **В. А. Ткаченко**

«Собственник» -
Администрация муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области
Адрес: 188800, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Советская, д.12
ОГРН 1054700191391 ИНН4704063710/470401001
Наименование плательщика: КФ МО ВРЛО (администрация муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области, л/сч. 02453001100)
Банк: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ленинградской области г.Санкт-Петербург
р/сч. 032 316 434 161 500 045 00/БИК 044030098
к/счет: 401 028 107 453 700 000 98
л/сч. 019019010000 в Комитете финансов администрации муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области.
ОКПО 43493964 ОКТМО 41615000 ОКВЭД 84.11.3
ОКОГУ 3300100 ОКФС 14 ОКОПФ 75404

Заместитель главы администрации по жилищно-коммунальному хозяйству

_____ **Самойленко Д. Б.**

Приложение № 1
к Договору № АРДС – ВУ- 11
от « 01 »июня 2023г.

Перечень обязательных
услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирных домах по адресу:
Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Приморская, д. 27А

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ:		
Аварийное обслуживание	В т.ч. срочные аварийно-ремонтные работы. Круглосуточно.	1,54
Дератизация, дезинсекция	Дератизация – 1 раз в год для домов без мусоропроводов. Дезинсекция – по заявкам	0,10
Проверка вентканалов, газоходов, дымоходов	Вентканалы в домах с газовым оборудованием – 3 раза в год. Газоходы – 1 раз в квартал.	0,36
Санитарное содержание мест общего пользования	Уборка лестничных клеток в каждом подъезде от первого до последнего этажа. Подметание – 1 раз в неделю. Мытье – 1 раз в месяц.	1,93
Уборка земельного участка (придомовой территории)	Летний период. Подметание – 1 раз в сутки. Уборка газонов от листьев, сучьев, случайного мусора – 4 раза в неделю. Стрижка газонов – 3 раза в год. Очистка урн – 1 раз в сутки. Зимний период. Сдвижка снега – 1 раз в трое суток. Подметание снега – 1 раз в сутки. Посыпка территории – по мере необходимости. Механизированная уборка снега – по заявкам.	3,30
Текущий ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных сетей	Замеры сопротивления электропроводки – 1 раз в три года. Осмотры внутридомовых инженерных сетей – 2 раза в год. Текущий ремонт внутридомовых инженерных сетей (замена изношенных участков, запорной арматуры, прочистка, промывка, ремонт соединений, очистка подвала от мусора при необходимости обеспечения доступа к инженерным сетям) – на основании совместных осмотров, заявок.	2,74
Текущий ремонт	Осмотр конструктивных элементов – 2 раза в год. Очистка подвалов от мусора. Уборка снега и наледей с крыши и козырьков. Текущий ремонт конструктивных элементов (межпанельные швы, балконные плиты, козырьки, кровля, водосточные трубы и лотки, отмостка, цокольные панели, стеновые панели, лестницы, крыльца, ограждения, полы, окна, двери);ремонт, замена почтовых ящиков; покраска газопровода – на основании совместных осмотров. Заявок. Благоустройство придомовой территории (снос аварийных сухостойных деревьев) на основании совместных осмотров	11,76
Управление многоквартирным домом	Оплата труда сотрудников (в том числе рабочие, техники, водителя), налоги и сборы, оплата услуг связи, обновления программного обеспечения, канцелярские товары, оргтехника. В том числе оплата за услуги АО «ЕИРЦ».	3,81
Итого:		25,54
Специализированные услуги		
Обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии	Техническое и сервисное обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, диспетчеризация	0,86

Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования	0,11
Всего, включая специализированные услуги		**26,51**

Генеральный директор
ООО «Аварийно-ремонтная диспетчерская служба» _____ **В. А. Ткаченко**

Заместитель главы администрации
по жилищно-коммунальному хозяйству _____ **Д. Б. Самойленко**

Приложение № 2
к Договору № АРДС – ВУ - 11
от «01» июня 2023г.

Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома*

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора между ООО «Аварийно-ремонтная диспетчерская служба», именуемым в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлено о нижеследующем:

№ п.п.	Ответственность сторон	
	Управляющая организация	**Собственник**
1	Граница эксплуатационной ответственности по сетям холодного водоснабжения устанавливается по наружной стене здания с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система холодного водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах	Трубопроводы холодного водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков, включая сантехоборудование
2	Граница эксплуатационной ответственности по сетям горячего водоснабжения устанавливается от входной запорной арматуры с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система горячего водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах	Трубопроводы горячего водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков, включая сантехоборудование
3	Граница эксплуатационной ответственности по теплоснабжению устанавливается от входной запорной арматуры, установленной на подающем и обратном трубопроводах в тепловом узле. Система теплоснабжения состоит из разводящего трубопровода, теплового узла, стояков	Внутриквартирные трубопроводы отопления от отключающих устройств на подводках трубопровода отопления к внутриквартирному радиатору отопления, внутриквартирные радиаторы отопления
4	Граница эксплуатационной ответственности по электросетям устанавливается на контактах вводного кабеля в наружном электрощите здания до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии. Внутридомовая система электроснабжения состоит из вводных шкафов, в водно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, осветительных установок помещений общего пользования.	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках
5	Граница эксплуатационной ответственности по канализационным сетям устанавливается от первого смотрового колодца до тройника общего стояка в квартирах	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка
6	Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства на фасадном газопроводе с внешней распределительной сетью до первого отключающего устройства в квартирах. Система газоснабжения состоит из вводного газопровода и участка внутреннего газопровода до первого отключающего устройства перед газовым счетчиком или газоиспользующим оборудованием Потребителя	Участок внутреннего газопровода с установленной на нем запорной арматурой перед газовым счетчиком или газоиспользующим оборудованием Потребителя до места присоединения газоиспользующего оборудования, бытовое газоиспользующее оборудование

Примечание: Все вышеперечисленное оборудование, находящееся в зоне эксплуатационной ответственности Управляющей организации, принадлежит Собственнику на праве общей долевой собственности, и за его сохранность и надлежащее использование отвечает он лично.

*Применительно к составу общего имущества данного МКД (см. Приложение № 3 к договору)

Генеральный директор
ООО «Аварийно – ремонтная диспетчерская служба» _____ **В. А. Ткаченко**

Заместитель главы администрации
по жилищно-коммунальному хозяйству _____ **Самойленко Д. Б.**