

Договор управления многоквартирным домом № 1921/3-23

Между ООО «Единство Лидер» и собственником жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Приморское шоссе, д. 36

г. Выборг

« 20 » июля 2023 г.

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Выборг, Приморское шоссе, д. 36, кв. № кв 21, общей площадью 53,20 кв.м.

Матюнина Светлана Евгеньевна

(ФИО собственника)

на основании Общая долевая собственность, № 47:01:0106001:1526-47/015/2020-3 от 28.09.2020, 1/3

(указать документ на право собственности),

доля в праве 1/3

именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и общество с ограниченной ответственностью «Единство Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора ООО «Единство Лидер» Горячева Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества, а также содействие предоставлению коммунальных ресурсов собственникам помещений в Доме.

1.2. Общество с ограниченной ответственностью «Единство Лидер» является единственной организацией, уполномоченной управлять Домом с прилегающей территорией. Прочие организации и/или физические лица могут выполнять какие-либо работы, имеющие отношение к общим коммуникациям или элементам конструкции жилого дома, только с письменного разрешения должностных лиц ООО «Единство Лидер».

1.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй в ООО «Единство Лидер».

2. Предмет договора

2.1. Управление Дома включает:

-организацию работ с населением, подрядными, ресурсоснабжающими и специализированными организациями;

-ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство, регистрацию граждан, работу паспортного стола, и др.

2.2. Управляющий по заданию Собственника за плату исполняет работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, содействует предоставлению коммунальных ресурсов (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а также предоставляет другие услуги, связанные с обслуживанием Дома (вывоз твердых бытовых отходов, приборов учета и др.).

2.3. Характеристика Дома на момент заключения Договора, состав общего имущества, в отношении которого осуществляется управление и его состояние указаны в Техническом паспорте.

2.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Общие обязанности Собственника и Управляющего:

3.1.1. Собственник и Управляющий обязаны исполнять требования действующего законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

3.1.2. Собственник и Управляющий обязаны руководствоваться:

- Гражданским кодексом, Жилищным кодексом, Указами Президента РФ, Постановлениями Правительства РФ, а также законами Ленинградской области, Постановлениями и Распоряжениями Главы администрации г. Выборга, в части не противоречащей действующему законодательству и правовым актам;
- Правилами пользования жилыми помещениями;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг;
- Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.2. Управляющий обязан:

3.2.1. Разрабатывать и реализовывать планы управления в соответствии с целями и задачами данного Договора.

3.2.2. Своевременно составлять и корректировать планы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в пределах начислений, произведенных в соответствии с тарифами на указанные работы и услуги.

3.2.3. Выполнять собственными или привлеченными силами и средствами услуги и работы по содержанию общего имущества Дома установленного существующим законодательством уровня качества и в установленные сроки. Обеспечивать подготовку Дома к эксплуатации в осенне-зимний период в срок до 01 октября.

3.2.4. Выполнять собственными или привлеченными силами и средствами работы по текущему ремонту общего имущества Дома установленного существующим законодательством уровня качества и в установленные сроки. Работы не включенные в перечень работ (Приложение 1) производятся по решению общего собрания.

3.2.5. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры, обеспечивающие предоставление коммунальных ресурсов Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором и существующим законодательством РФ, соблюдать договорные обязательства по всем видам заключенных договоров.

3.2.6. Контролировать деятельность исполнителей (подрядчиков и ресурсоснабжающих организаций) по уровню качества, состава и объема работ и услуг; по своевременности и стоимости их выполнения.

- 3.2.7.** Оказывать услуги и выполнять работы, предусмотренные п. 3.2.4, п. 3.2.5 настоящего Договора, в пределах средств, фактически поступивших от собственников.
- 3.2.8.** Обеспечивать непрерывную круглосуточную связь с аварийно-диспетчерской службой, надлежащую регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего Договора.
- 3.2.9.** Производить аварийно-восстановительные работы в установленные существующими нормами и правилами сроки. Принимать меры по устранению причин аварий на объектах общего имущества Дома.
- 3.2.10.** Поддерживать в необходимом санитарном состоянии все технические помещения Дома и прилегающую территорию, относящиеся к общему имуществу.
- 3.2.11.** Принимать меры по исключению допуска в технические помещения посторонних лиц и лиц, не имеющих соответствующего допуска.
- 3.2.12.** Вести паспортный учет, оформлять документы гражданам для регистрации их по месту жительства и месту пребывания, выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 3.2.13.** Принимать меры по проведению технической инвентаризации и паспортизации Дома в соответствии с установленной нормативными актами периодичностью. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Основным документом является технический паспорт Дома.
- 3.2.14.** Информировать собственников жилья по всем вопросам управления на принципах открытости, полноте и доступности информации в установленные существующим законодательством сроки и в установленном порядке.
- 3.2.15.** Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по жилищно-коммунальным услугам через почтовый ящик. По требованию Собственника выдавать выписки из лицевого счета Собственника в течение 5 дней.
- 3.2.16.** Вести лицевой счет Дома для учета платежей всех жителей, их льгот, субсидий, дотаций на оплату жилья и коммунальных услуг. По требованию представителя выдавать выписки из лицевого счета Дома в течение 5 дней.
- 3.2.17.** Вести карточки учета собственников помещений.
- 3.2.18.** По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени) в установленные законом сроки.
- 3.2.19.** На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.
- 3.2.20.** Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества Дома в мае месяце текущего года за прошедший год.
- 3.2.21.** Производить капитальный ремонт Дома только в случае принятия Решения на общем собрании собственников помещений о необходимости его проведения на основании материалов технического обследования и в соответствии с нормативно-технической документацией. В Решении о проведении капитального ремонта должно быть определено: сроки и порядок его проведения, объем работ, стоимость ремонта, срок и порядок оплаты.
- 3.2.22.** Расходовать средства, поступающие от собственников на содержание и текущий общий имущества Дома (за вычетом вознаграждения) только по целевому назначению – на содержание и ремонт Дома.
- 3.2.23.** Обеспечивать своевременную оплату работ и услуг собственниками путем принятия соответствующих законных мер по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за жилое помещение и коммунальные услуги. Обращаться в судебные органы с требованием о взыскании указанной задолженности с собственников, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате.

3.2.24. Осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны и противопожарной безопасности, установленные нормативными документами.

3.3. Управляющий имеет право:

3.3.1. Самостоятельно распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственника, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. Самостоятельно (либо через уполномоченные организации) осуществлять сбор денежных средств Собственника за услуги и работы, предусмотренные данным Договором, на свои расчетные счета.

3.3.3. Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

3.3.4. Отказывать Собственнику, не выполняющему надлежащим образом свои обязательства по оплате жилищно-коммунальных услуг (в случае задержки оплаты по настоящему Договору более, чем на 3 месяца), в оказании услуг по регистрации Собственника по месту жительства (пребывания), выдаче справок и в оказании других жилищно-коммунальных услуг в пределах, установленных существующими нормативно-законодательными актами. В случае задержки оплаты по настоящему Договору более, чем на 3 месяца, заявки Собственника обслуживаются только в аварийных ситуациях.

3.3.5. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников Дома и имуществом ресурсоснабжающих организаций.

3.3.6. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения) и электроснабжения в помещении Собственника.

3.3.7. Обращаться в Органы местного самоуправления с предложениями об инвестировании средств в объекты общего имущества Дома, в том числе на капитальный ремонт.

3.3.8. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в Доме предложения по коммерческому использованию объектов общего имущества с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание.

3.3.9. В установленном законом порядке взыскивать с виновных лиц, ущерб, причиненный общему имуществу Дома.

3.4. Собственник обязан:

3.4.1. Осуществлять оплату работ и услуг, предусмотренных данным договором в полном объеме и в установленные сроки в соответствии с п. 4 настоящего Договора.

3.4.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.4.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.4.4. Утверждать на общем собрании собственников помещений в Доме перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.4.5. Допускать в помещение уполномоченных работников Управляющего и исполнителей работ (с документальным подтверждением) для осмотра технического состояния жилого помещения и инженерных коммуникаций и для выполнения работ на оборудовании общего пользования в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.4.6. Уведомлять Управляющего в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаем и др.

3.4.7. Бережно относиться к объектам благоустройства, оборудованию и техническим устройствам общего пользования. Использовать инженерные коммуникации строго по назначению. Не допускать попадания в канализационный стояк посторонних предметов, которые могут повлечь засорение канализационной системы.

3.4.8. Сообщать Управляющему о замеченных неисправностях инженерного оборудования и конструкции здания, а также об открытых чердаках, люках, входах в подвал, о проникновениях посторонних лиц в технические помещения.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Избирать представителей собственников помещений для решения вопросов по управлению, содержанию и ремонту с представителями Управляющего в пределах полномочий, установленных Решением общего собрания собственников помещений Дома.

3.5.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющего, в ходе которого участвовать в приемке Дома после капитального ремонта и всех видов работ по содержанию, обслуживанию и ремонту через Представителя.

3.5.3. Участвовать в составлении актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых коммунальных услуг.

3.5.4. Принимать участие в решении оперативных вопросов, возникающих при оказании услуг и выполнении работ в рамках настоящего Договора по запросу Управляющего.

3.5.5. Принимать на общем собрании собственников Дома Решение о необходимости проведения капитального ремонта, об оплате расходов на проведение капитального ремонта с учетом предложений Управляющего.

4. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Размер платы Собственника по содержанию и ремонту общего имущества Дома осуществляется пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений Управляющей компании и должен обеспечивать содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Цена Договора определяется исходя из перечня работ и услуг, тарифов за работы и услуги и складывается из сумм платы за:

- жилое помещение;
- коммунальные услуги.

На момент заключения Цена Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. По истечении первого года действия Договора, его цена пересматривается.

4.2. Плата за жилое помещение согласно п. 2 ст. 154 Жилищного кодекса включает плату за:

- услуги и работы по управлению Домом;
- содержание общего имущества Дома (в том числе и услуги, оказываемые специализированными предприятиями);
- текущий ремонт общего имущества Дома.

4.3. Плата за коммунальные услуги согласно п. 4 ст. 154 Жилищного кодекса включает плату за:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в установленном порядке, умноженных на тариф по соответствующей услуге, утвержденный в установленном законом порядке.

4.4. Перечни работ и услуг утверждаются общим собранием собственников помещений сроком на не более 3 лет.

4.5. Управляющая компания может в одностороннем порядке изменить плату за содержание и ремонт жилого помещения:

- на величину инфляции за прошедший год на основании информации Росстата;
- в случае изменения тарифов обслуживающих организаций (техническое обслуживание лифтового оборудования, вывоз и утилизация ТБО, обслуживание коллективных приборов учета, аварийно-диспетчерское обслуживание, дезинсекция, обслуживание внутридомового газового оборудования)

В случае необходимости увеличения платы в большем размере – утверждается общим собранием МКД.

- тарифы за коммунальные услуги устанавливаются в размере тарифов предприятий-поставщиков коммунальных услуг.

4.6. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций), представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6.3. Управляющий представляет Собственнику платежные документы (квитанции), в которых указывает расчет оплаты по видам услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также по другим услугам, связанным с обслуживанием Дома (вывоз твердых бытовых отходов, приборов учета и др.), и коммунальных услуг.

4.6.4. Оплата жилищно-коммунальных услуг, осуществляется Собственником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего.

4.6.5. Порядок оплаты расходов на капитальный ремонт Дома определяется Решением общего собрания собственников помещений в Доме.

4.7. Собственники, пользующиеся льготами и субсидиями, сохраняют их в полном объеме. Управляющий обязуется обеспечить учет и предоставление этих льгот.

4.8. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5. Контроль за деятельностью Управляющего

5.1. Осуществление контроля за деятельностью Управляющего и за целевым расходованием денежных средств Собственника производится путем проверок состояния общего имущества жилого дома собственниками жилого дома и документов, подтверждающих целевое расходование средств Собственника с возможным привлечением специалистов либо специализированных организаций, либо представителей уполномоченных контролирурующих органов.

Оплата работы приглашенных специалистов производится за счет средств собственников, если не будет установлен факт нарушения условий Договора Управляющим. В противном случае расходы оплачивает Управляющий за свой счет.

5.2. На факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей Управляющим по Договору составляются акты нарушения условий Договора в письменной форме, которые подписываются собственником и представителем Управляющего или контролирующего органа.

5.3. Акт может составляться в произвольной форме и должен содержать: дату, время и место его составления, характер нарушения, причин последствий нарушения, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность Сторон.

6.1.1. Собственник и Управляющий несут ответственность по исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.2. Собственник и Управляющий не несут ответственность по исполнению настоящего Договора, если докажут, что нарушение условий Договора произошло вследствие непреодолимой силы (стихийное бедствие, природные катаклизмы, проч.). Сторона, попавшая под влияние непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 5 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. При отсутствии своевременного уведомления виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не уведомлением или несвоевременным уведомлением.

6.2. Ответственность Управляющего.

6.2.1. Управляющий несет ответственность в виде:

- уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством Российской Федерации;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств.

6.2.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющий обязан провести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с существующими Правилами изменения размера платы за указанные работы и услуги.

6.2.3. Управляющий несет ответственность за нарушение сроков устранения недостатков и выполнения законных требований собственника- в порядке и размере, установленном законом Российской Федерации «О защите прав потребителей».

6.2.4. Управляющий самостоятельно несет ответственность по сделкам, совершенным с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений.

6.2.5. Управляющий не несет ответственности перед Собственником за неисполнение настоящего договора в случае, если материальный ущерб причинен самим Собственником или аварийными происшествиями, предвидеть и заблаговременно предотвратить которые невозможно.

6.2.6. Если материальный ущерб по общедомовому имуществу причинен действием организации (физическим лицом), производящей без согласования с Управляющим работы по обслуживанию Дома или инженерным сетям, сопряженным с инженерными сетями Дома, а также в случае установления фактов вандализма, умышленной порчи общего имущества, при установлении виновного, Управляющий восстанавливает причиненный ущерб, а затем возмещает убытки за счет виновных лиц.

6.3. Ответственность Собственника.

6.3.1. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений Дома, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательством об административных правонарушениях.

6.3.2. Граждане, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законодательством об административных правонарушениях.

6.3.3. Собственник полностью возмещает убытки Управляющему и третьим лицам, возникшие вследствие невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб) для проведения необходимых работ по обслуживанию Дома. Время допуска в жилое помещение Собственника представителей Управляющего должно быть заранее согласовано. Работники аварийной службы допускаются в любое время (при документальном подтверждении права проведения необходимых работ по обслуживанию дома).

6.3.4. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные услуги собственник уплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста

календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7. Особые условия

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между Сторонами относительно Дома и объектов внешнего благоустройства.

7.2. Споры, возникающие между Собственником и Управляющим в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка соблюдения споров. Срок для рассмотрения претензии – 30 дней с момента получения.

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

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй у Управляющего.

8. Срок действия, изменение и расторжение Договора

8.1. Договор заключается сроком на пять лет с момента подписания настоящего Договора. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если по окончании срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по истечении срока или досрочно.

8.3. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.4. Изменение Договора.

8.4.1. Договор может быть изменен:

- по Решению общего собрания собственников;
- в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющего иные правила, чем те, которые закреплены в договоре;
- вследствие существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

8.4.2. Сторона, желающая изменить Договор, должна заявить об этом другой Стороне в письменном виде и подготовить проект изменения Договора.

8.4.3. Любые изменения настоящего Договора рассматриваются Сторонами в течение одного месяца с момента поступления предложения об изменении Договора и оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью Договора.

8.5. Расторжение Договора.

8.5.1. Договор может быть расторгнут в случаях:

- истечения срока действия;
- изменения способа управления многоквартирным домом;
- принятия Решения общего собрания собственников о досрочном расторжении договора;
- прекращение права собственности или смены Собственника помещения;
- ликвидация Управляющего;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

8.5.2. Сторона, желающая расторгнуть Договор, должна заявить об этом другой Стороне за два месяца до даты расторжения Договора в письменном виде.

8.5.3. При расторжении Договора за 30 дней до окончания срока действия (даты досрочного расторжения) настоящего Договора Управляющий обязан:

- предоставить Собственнику отчет о проделанной работе (оказанным услугам) и расходовании денежных средств.

- передать техническую, бухгалтерскую и иную, связанную с управлением Домом документацию, в том числе документацию, которая была оформлена в период управления Управляющим, а также финансовые средства вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, уполномоченному представителю собственников, указанному в Решении общего собрания данных собственников.

8.5.4. При расторжении Договора Стороны обязаны урегулировать вопросы погашения взаимных денежных обязательств соответствии с существующим законодательством Российской Федерации. В том числе при досрочном расторжении Договора:

- Управляющий истребует имеющуюся задолженность Собственника в установленном законодательными и нормативными актами порядке;

- Управляющий обязан вернуть денежные средства собственников, перечисленные при оплате за утвержденные, но не выполненные работы по содержанию и ремонту Дома. По согласованию с Советом Дома Управляющий может произвести эти работы собственными или привлеченными силами в полном объеме в соответствии с суммой перечисленных средств или оплатить выполнение этих работ третьими лицами, выбор которых проводит Совет Дома

- собственники обязаны возместить Управляющему средства, которые компания понесла вследствие выполнения по решению собственников ремонтных работ в счет будущих платежей.

8.5.5. Независимо от причин расторжения настоящего Договора Стороны обязаны исполнять свои обязательства до момента окончания действия настоящего Договора.

8.6. Действие настоящего Договора начинается с момента подписания акта приема-передачи Дома между управляющими организациями.

9. Реквизиты Сторон и подписи

9.1. В случае изменения адреса и (или) реквизитов изменившая адрес и (или) реквизиты Сторона должна уведомить другую Сторону в письменной форме в течение десяти дней с момента таких изменений.

ООО «Единство Лидер», 188800, Ленинградская область, г. Выборг, Приморское шоссе, д. 30 ИНН 4704098102, КПП 470401001, ОКПО 25856375, р/с 40702810855390000734 ПАО «Сбербанк России» БИК 044030653 кор.сч. 30101810500000000653 адрес эл.почты: edinstvo_leder@list.ru тел. 3-79-70, факс 3-80-55 Директор ООО «Единство Лидер» Горячев А.В.	Собственник: Матюнина Светлана Евгеньевна Проживающий по адресу: Ленинградская область, г.Выборг, Приморское шоссе, д. 36, кв 21 _тел. _____ паспорт _____ _____ 
---	--

СВЕДЕНИЯ о составе, стоимости работ(услуг) по содержанию и ремонту

общего имущества МКД ООО "Единство Лидер" на 2023 год.

Приморское ш.36

	Виды работ	Стоимость на 1 м2 общей площади квартиры
1	Техническое обслуживание внутридомовых сетей и мест общего пользования	4,05
2	Текущий ремонт внутридомовых сетей, конструктивных элементов и мест общего пользования	6,07
3	Техническое обслуживание инженерного оборудования ИТП и УУТЭ	1,03
4	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.	3,64
5	Содержание помещений общего пользования	2,97
6	Содержание элементов благоустройства	0,34
7	Аварийное обслуживание	1,40
8	Трубочистные работы	0,11
9	Дератизация	0,26
10	Паспортное обслуживание	0,41
11	Управление МКД	8,09
	Итого по содержанию и ремонту общего имущества МКД	28,37

Прочие тарифы по содержанию общего имущества МКД

Обеспечение освещения помещений общего пользования: - в домах без лифта	1,00
ВДГО (на квартиру)	8,59

**СВЕДЕНИЯ о составе, периодичности, работ(услуг) по содержанию и ремонту
общего имущества МКД ООО "Единство Лидер"**

Приморское шоссе,36

Виды работ		Периодичность
1 Техническое обслуживание и ремонт конструктивных элементов здания		
1,1	Весенний, осенний осмотр общего имущества МКД	2 раза в год
1,2	Ремонт дверей в помещениях общего пользования. В случае необходимости замена дверного блока, установка замков, установка доводчиков	по мере необходимости, а именно на основании актов весенне-осеннего осмотра имущества МКД
1,3	Ремонт окон в помещениях общего пользования, остекление оконных рам, заделка чердачных и подвальных окон	по мере необходимости, а именно на основании актов весенне-осеннего осмотра имущества МКД
1,4	Выравнивание цементных полов, заделка выбоин в цементных полах в помещениях общего пользования, ремонт перил, ремонт ступеней, ремонт крылец	по мере необходимости, а именно на основании актов весенне-осеннего осмотра имущества МКД
1,5	Демонтаж аварийных козырьков, укрепление стоек под козырьками, текущий ремонт козырьков, в случае необходимости устройство козырьков	по мере необходимости, а именно на основании актов весенне-осеннего осмотра имущества МКД
1,6	Выборочный косметический ремонт мест общего пользования. Ремонт, покраска, замена почтовых ящиков	по мере необходимости, а именно на основании актов весенне-осеннего осмотра имущества МКД
1,7	Текущий ремонт кровли, текущий ремонт водосточных труб	по мере необходимости, а именно на основании актов весенне-осеннего осмотра имущества МКД
1,8	Очистка подвалов и чердаков от мусора	по мере необходимости, а именно на основании актов весенне-осеннего осмотра имущества МКД
1,9	Текущий ремонт фасада отдельными местами, текущий ремонт водосточных труб	по мере необходимости, а именно на основании актов весенне-осеннего осмотра имущества МКД
1,10	Очистка кровель от снега и наледи	по мере необходимости
1,11	Замеры сопротивления изоляции внутридомовой электропроводки	1 раз в 3 года (согласно ПТЭЭП)
1,12	Изготовление и установка информационных табличек	по мере необходимости
2 Техническое обслуживание и ремонт внутридомового инженерного оборудования		
2,1 Система отопления		
2.1.1	Технический осмотр	2 раза в год в весенний и осенний период, а также по заявкам
2.1.2	Запуск системы ЦО, отключение домов от системы ЦО	1 раз в год при запуске ЦО, 1 раз в год при отключении ЦО
2.1.3	Ликвидация воздушных пробок в системе ЦО	по мере необходимости
2.1.4	Восстановление разрушенной теплоизоляции	по мере необходимости
2.1.5	Промывка трубопроводов системы ЦО	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.1.6	Испытание трубопроводов системы ЦО	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.1.7	Консервация системы ЦО	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации

2.1.8	Проверка на прогрев системы отопления	1 раз в год при запуске ЦО
2.1.9	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах ЦО	по мере необходимости
2.1.10	Замена неисправных участков трубопроводов ЦО	по мере необходимости
2.1.11	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.1.12	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов)	по мере необходимости
2.2	Система холодного водоснабжения	
2.2.1	Технический осмотр	2 раза в год в весенний и осенний период, а также по заявкам
2.2.2	Временная заделка свищей и трещин на трубопроводах холодного водоснабжения	по мере необходимости
2.2.3	Замена неисправных участков трубопроводов холодного водоснабжения	по мере необходимости
2.2.4	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.3	Система водоотведения	
2.3.1	Контроль за состоянием и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	2 раза в год в весенний и осенний период, а также по заявкам
2.3.2	Замена неисправных участков канализационной сети	по мере необходимости
	Устранение засоров внутридомовой канализационной сети и выпусков	по мере необходимости
2.4	Система электроснабжения	
2.4.1	Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	2 раза в год в домах с закрытой проводкой, 4 раза в год в домах с открытой проводкой
2.4.2	Профилактика поэтажных электрощитков	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.4.3	Профилактика ГРЩ	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
2.4.4	Замена неисправных участков электрической сети	по мере необходимости
2.4.5	Замена автоматических выключателей	по мере необходимости
2.4.6	Ремонт или замена светильников в местах общего пользования	по мере необходимости
2.5	Техническое обслуживание инженерного оборудования ИТП и УУТЭ	ежедневно
3.	Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме.	ежедневно
4	Содержание помещений общего пользования	
4.1	Уборка лестничных клеток (все этажи)	1 раз в неделю
4.1.1	подметание	1 раз в месяц
4.1.1	мытьё	
5	Аварийное обслуживание	
5.1	аварийное обслуживание	круглосуточно
5.2	срочные аварийные работы	по мере необходимости
6	Трубочистные работы	
6.1.	Проверка вентканалов, в случае необходимости прочистка вентканалов	1 раз в год
6.2.	Проверка газоходов, в случае необходимости прочистка газоходов	4 раза в год
7	Дератизация	1 раз в месяц
	Дезинсекция	по мере необходимости
8	Сбор, вывоз, утилизация ТБО и крупногабаритного мусора	ежедневно
9	Обеспечение освещения помещений общего пользования:	круглосуточно
10	ВДГО	раз в год