

Договор управления многоквартирным домом № 1-35Г/2023

г. Выборг

«05» июля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Союз» /ОГРН 1164704055911, ИНН 4704099561/, в лице *Генерального директора Баровес Александра Игоревича*, действующего на основании приказа с одной стороны (далее – Управляющая организация)

И Собственники жилья по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, ул. Гагарина, дом № 35 согласно-приложения № 1 (реестр собственников жилья) к договору заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Порядок подписания и хранения договора управления.

1.1. Подписание и хранение договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к договору.

Договор составляется в одном экземпляре и хранится в Управляющей организации. Копия договора подлежит передаче уполномоченному лицу для хранения по его почтовому адресу.

Договор включает в себя текст самого договора и всех приложений к нему. Договор прошит, скреплен печатью Управляющей организации, подписью Руководителя Управляющей организации и лица, производившего подсчет голосов на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация изготавливает и выдает ему копию договора, кроме приложения к Договору, содержащие персональные данные ФЗ от 27.07.2006 г. № 152 (о персональных данных).

При этом собственники помещений вправе ознакомиться с содержанием Договора в месте хранения Договора.

2. Общие положения.

2.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очно-заочного голосования с 24 октября 2022 года по 31 октября 2022 года.

2.2. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее Правила), а также иными нормативными актами и действующим законодательством Российской Федерации (РФ).

3. Термины, используемые в Договоре.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Состав общего имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме - (доля Собственника помещения в данном доме), доля, определяемая отношением общей площади помещения собственника к размеру общей площади всех помещений, входящих в общее имущество в многоквартирном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение).

Содержание общего имущества в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию внутридомовых инженерных систем и т.д. включает:

- Техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- Содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- Обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;
- Уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорных камер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (ов) при их наличии;
- Содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- Сбор, выгрузка, подбор и вывоз ТБО (КГО).

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома — комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций. **Включает:** текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования; текущий ремонт электротехнического оборудования; текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории; текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

4. Предмет Договора.

4.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать следующие услуги и выполнять следующие работы:

4.1.1. Для собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений, занимаемых по Договорам найма:

- услуги (работы) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- предоставление коммунальных услуг,
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

4.1.2. Для собственников встроенных в многоквартирный дом нежилых помещений, и арендаторов встроенных в многоквартирный дом нежилых помещений, несущих обязанность по оплате услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с договорами аренды (далее по тексту - Арендаторы):

- услуги (работы) по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

4.2. Перечень работ (услуг), включая услуги по управлению МКД, с описанием содержания каждой услуги (работы) и ее периодичностью, согласованный Сторонами, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Указанный Перечень содержит: услуги (работы), необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

4.3. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в разделе № 2 настоящего Договора.

4.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в *Приложении №№ 2,3,4* в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором и включает:

- Перечень минимально необходимых услуг, для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства.
- Услуга по управлению многоквартирным домом.
- Перечень дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, который утверждается общим собранием собственников помещений отдельно с учетом предложений Управляющей организации, исходя из технического состояния конструктивных элементов и наличия денежных средств и/или целевого финансирования.

4.5. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов надзора и контроля РФ.

4.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника указана в *Приложение № 5*.

4.7. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

4.8. Наименование предоставляемых коммунальных услуг, требования к их качеству и объему, определены в Правилах предоставления коммунальных услуг.

5. Права сторон.

Собственники вправе:

5.1. Собственники вправе (положение распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

5.1.1. Совершать с имуществом, принадлежащим им на праве собственности, все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

5.1.2. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организации в рамках исполнения Договора.

5.1.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, газа.

5.1.4. Требовать в соответствии с действующими на территории г. Выборга нормативными актами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти полных календарных дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

5.1.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору.

5.1.6. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков, а также участия в них членов Совета МКД (Председателя) с правом подписи актов.

5.1.7. В соответствии с действующим законодательством, принимать решения о проведении текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В случае необходимости собрание Собственников МКД имеет право поручить Совету дома (Председателю):

- участвовать в выборе исполнителей (подрядчиков) для выполнения различного рода работ (услуг);

- утверждать сметы работ (услуг) по текущему ремонту, которые планируются и согласовываются с Управляющей организацией.

5.1.8. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

5.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, законами субъекта, нормативными актами Администрации города Выборга применительно к настоящему Договору.

Управляющая организация вправе:

5.2. Определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.2.1. Вносить предложения на общем собрании собственников помещений о сроке начала текущего ремонта в необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, источника

финансирования, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения ремонта.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств на содержание и текущий ремонт. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ, сроки и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ по мере поступления денежных средств на содержание и текущий ремонт.

5.2.2. При наличии предписания органов, осуществляющих государственный жилищный надзор, Управляющая организация имеет право провести необходимые ремонтные работы, указанные в предписании, без проведения общего собрания собственников помещений, но при обязательном уведомлении председателя совета дома за 10 дней до проведения работ.

5.2.3. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Собственника, либо в помещении находящимся в социальном или коммерческом найме или в аренде, грозящей повреждением имущества других Собственников, либо нанимателей или арендаторов (при отсутствии в момент аварии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственника, либо нанимателя или арендатора помещения, где произошла авария, либо куда требуется доступ для устранения аварии), ликвидировать ее всеми возможными средствами и способами, вплоть до вскрытия помещения с привлечением службы МЧС и участкового уполномоченного милиции и в присутствии понятых.

5.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника, а также капитальный ремонт.

5.2.5. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Выборга нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

5.2.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам РФ.

5.2.8. Проверять соблюдение Собственником требований настоящего договора, установленных для собственников помещений.

5.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

5.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

6. Обязанности сторон

Собственник обязуется:

Собственники обязаны (положение распространяется также на нанимателей жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма, и арендаторов нежилых помещений, о чем Собственники обязаны их уведомить):

6.1.1. Использовать принадлежащие им помещения и общее имущество многоквартирного дома по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других Собственников, а также иных лиц, проживающих в данном доме, либо пользующихся помещениями в данном доме.

6.1.2. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, содержать принадлежащие им помещения с соблюдением действующих норм и правил, устранять за свой счет повреждения имущества дома, если они произошли по его вине или по вине лиц, использующие принадлежащие ему помещения. Своевременно в установленном порядке и сроки оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставаемый Управляющей организации счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

6.1.3. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

6.1.4. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях.

6.1.5. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

6.1.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (х) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по

Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

6.1.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

6.1.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

6.1.9. Своевременно сообщать Управляющей организацией о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

6.1.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

6.1.11. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

Своевременно осуществлять поверку общего (квартирного) и индивидуального приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Выборга в порядке, определяемом Правительством РФ.

Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета до 20 числа следующего за отчетным и передавать их в адрес Управляющей организации или уполномоченному представителю.

6.1.12. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

6.1.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

6.1.14. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

6.1.15. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла, газа.

6.1.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

6.1.17. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организации:

- работ и услуг, не установленных настоящим Договором;
- работ и услуг, связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника;
- работ и услуг в связи с нарушением Собственником обязательств настоящего Договора, работы проводятся за счет Собственника.

Управляющая организация обязуется:

6.2. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

6.2.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

6.2.2. Представлять интересы Собственника (в) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

6.2.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

6.2.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

6.2.5. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются *Приложением № 2,3* к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

6.2.6. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

В интересах собственника заключить Агентский договор с поставщиками услуг, четко отслеживать качество и параметры предоставляемых услуг. В случае отсутствия жилищно-коммунальных услуг или оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет за предшествующий период.

6.2.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

6.2.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2 Договора.

6.2.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации и на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

6.2.10. Информировать в письменной форме об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения физических лиц не позднее, чем через 10 дней со дня принятия соответствующего решения общим собранием собственников. Изменение размера платы за коммунальные услуги осуществляется в зависимости от изменения тарифов, утверждаемых в установленном порядке.

6.2.11. Производить начисление платежей, установленных в разделе 6 Договора, обеспечивая предоставление платежных документов не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим.

6.2.12. Производить сбор платежей установленных в разделе 6. Договора.

6.2.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организации Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

6.2.14. Обеспечить Собственников и владельцев помещений информацией о телефонах аварийных служб. Организовать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

6.2.15. По требованию Собственника выдавать справки формы – 7 "Характеристика жилого помещения" и формы - 9.

6.2.16. Использовать денежные средства Собственников по назначению в соответствии со строками принятого тарифа (Приложение №4). Иное перераспределение денежных средств без согласия Собственника не допускается. Экономно и бережно расходовать денежные средства Собственников. Не допускать нарушений законодательства Российской Федерации.

6.2.17. Предоставить отчет о выполнении Договора управления многоквартирным домом за год в течение трех месяцев (квартал) с момента заключения настоящего договора.

6.2.18. Использовать общее имущество в многоквартирном доме, передавать его во владение и пользование третьим лицам (аренда, безвозмездное пользование) на основании Протокола общего собрания собственников, на котором принято решение об использовании общего имущества.

7. Цена и порядок расчетов.

7.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту и технического обслуживания общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг по договору, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

7.2. Планово-договорная стоимость работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту, определенная на дату заключения договора, остается по существующему тарифу, ранее утвержденному при выборе управления многоквартирным домом и согласованным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, по строке (содержание и текущий ремонт) в размере 35,00 рублей за 1 м² в месяц, обеспечивающим содержание, обслуживание и текущий ремонт общего имущества в МКД, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в приложении № 2 и № 4.

Планово-Договорная стоимость работ (услуг) включает в себя Перечень работ и услуг, указанных в приложениях к Договору.

7.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год и может быть изменен не раньше, чем после окончания срока действия настоящего договора.

ежегодно размер платы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть проиндексирован на коэффициент инфляции на данный вид жилищной услуги, либо на основании приказа РЭК Ленинградской области о повышении процентной стоимости данной услуги, либо согласно нормативам Администрации Ленинградской области. В этом случае управляющая организация увеличивает размер платы на данный коэффициент, при этом решение общего собрания не требуется.

7.4. Если срок действия настоящего договора будет продлен в порядке, предусмотренном разделом 10 настоящего договора, собственники помещений на своем общем собрании обязаны будут принять решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом предложений управляющей организации до конца первого месяца нового срока действия договора.

7.5. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется Управляющей организацией ежемесячно, исходя из планово-Договорной стоимости соответствующих работ, услуг, скорректированной на объемы выполненных работ, оказанных услуг по обслуживанию многоквартирного дома, указанных в ежемесячном отчете.

7.6. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в приложениях к Договору, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив Договор с соответствующей ресурс-снабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных администрацией тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым администрацией г. Выборга в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

7.8. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

7.9. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

7.10. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета-извещения для физических лиц. В выставляемом Управляющей организации счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

7.11. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая Собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими Договорам с ресурс-снабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими Собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

7.12. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

7.13. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

7.14. Срок внесения платежей до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем - для физических лиц.

7.15. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организации счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета, если иное не предусмотрено соглашением или настоящим договором.

7.16. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской

Федерации и органами местного самоуправления города Выборга. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

8. Ответственность сторон.

8.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

8.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

8.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

8.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

8.5. 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.

8.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

8.7. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

8.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

8.9. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления г. Выборга в соответствии с действующим законодательством.

8.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организацией последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.11. В случае необходимости проведения на доме работ капитального характера Собственники обязаны принять решение о необходимости проведения таких работ общим собранием собственников. В протоколе общего собрания должно быть указано за счет каких средств должны быть проведены работы по капитальному ремонту.

8.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Особые условия.

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде или устной форме и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации»

10. Форс-мажор.

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

10.3. 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.

11. Срок действия Договора.

11.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

11.2. Договор заключен сроком до « 05 » июля 2024 г., и вступает в силу с « 05 » июля 2023 г.

11.3. Если за 1 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

11.4. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы 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 одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

11.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

11.6.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

11.6.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

11.6.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

11.6.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

11.6.5. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

11. Реквизиты

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания Союз»

Сокращенное название: ООО «УК Союз»

ИНН 4704099561/ КПП 470401001

Расчетный счет 40702810155390000971

В ПАО Сбербанк г. Выборг

Юридический адрес:

г. Выборг, Сайменское шоссе, дом 32а, кв. 20

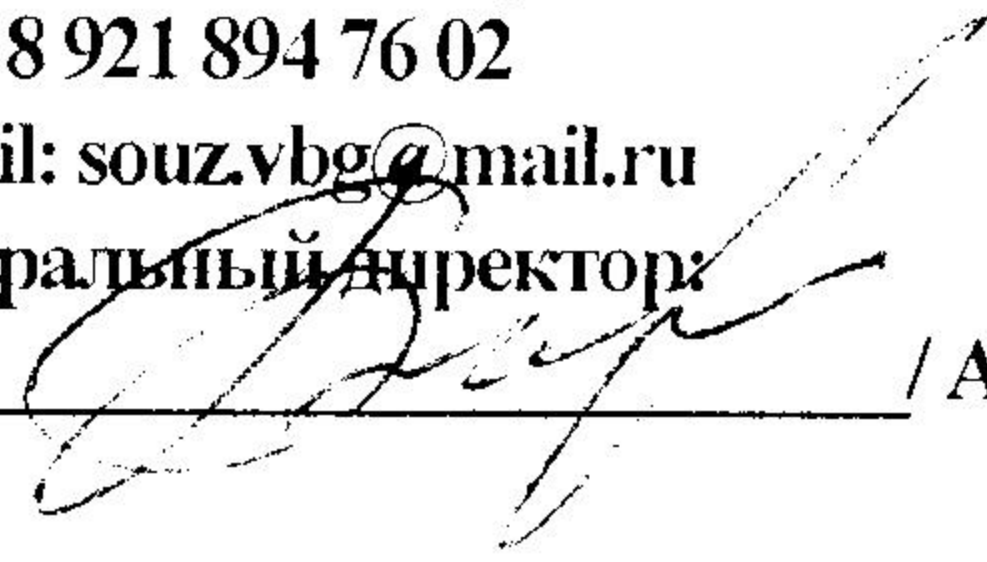
Фактический адрес:

г. Выборг, Ленинградское шоссе 59

Тел: 8 921 894 76 02

e-mail: souz.vbg@mail.ru

Генеральный директор:

 / А.И. Баровес

М.П.

Собственники помещений:

Приложение № 1: Ресстр собственников.

к договору управления МКД от 05.07.2023 г.

по адресу: г. Выборг, ул. Гагарина, дом. 31.