

ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом

г. Мурино, Всеволожского р-на, ЛО

«__» _____ 202__ года

Собственник помещения _____, в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Екатерининская, дом № 7 к. 1 кв. _____, общей площадью _____ кв. метров, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Южная Долина», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Афанашенко Павла Константиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Цель договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома от «16» января 2023 года (протокол № 1/2023).

2.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

2.3. Термины и определения:

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме (пропорциональна размеру общей площади помещения).

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей 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.

Пользователи - члены семьи собственников жилых помещений, наймодатели и (или) наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

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

Состав 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 нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более

одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыша, 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.

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская обл., г. Мурино, ул. Екатерининская, дом № 7 к. 1 (далее - Многоквартирный дом), а также обеспечивать предоставление Собственнику и иным пользователям в жилые и нежилые помещения (далее - Помещения) коммунальных услуг согласно настоящему Договору, а Собственник обязуется оплачивать (юридическое лицо обеспечивать перечисление) Управляющей организации стоимость выполненных работы и оказанных услуг.

3.2. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес Многоквартирного дома: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Екатерининская, дом № 7 к. 1;
- б) проект, серия, тип постройки - индивидуальный;
- в) год ввода в эксплуатацию - 2018;
- г) год постройки - 2018;
- д) количество этажей - 15-20;
- е) количество квартир - 308; количество нежилых помещений - 9;
- ж) общая площадь помещений, входящих в общее имущество - 936,5 кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений - 14744,7 кв. м;
- и) общая площадь нежилых помещений - 1192,10 кв. м;
- к) степень износа по данным государственного технического учета - 5%;
- л) год последнего комплексного капитального ремонта -
- м) площадь земельного участка, в составе общего имущества - 30 210 кв. м;
- н) кадастровый номер земельного участка - 47:07:0722001:509 ;
- о) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - нет;
- п) правовой акт о признании дома ветхим - нет.

3.3. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права на распоряжение общим имуществом Собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

3.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

3.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

- а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,
- б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

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

4.1.2. 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 многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственниками Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение.

4.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе:

- Жилищным кодексом РФ,

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными

постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170 (далее Правила),

- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»,

- Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» от 15.05.2013 №416,

- Постановлением Правительства Российской Федерации «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» от 03.04.2013 У•290,

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

4.1.5. В установленные сроки информировать Собственника и Пользователей помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

4.1.6. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

4.1.7. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг в течение 10 дней с момента поступления обращения. Рассматриваются обращения граждан, поступившие: в письменной и электронной форме.

4.1.8. Управляющая организация обязана ежегодно в течение 1 квартала, следующего за отчетным текущим годом представлять собственникам помещений Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах. Отчет размещается в помещении управляющей организации, а также путем размещения информации на официальном сайте управляющей организации, в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников

4.1.9. Внеочередные общие собрания собственников помещений проводятся по инициативе любого из данных собственников. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме письмом, путем адресной доставки (с описью отправки) или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, если ранее собственниками не выбрано другого способа уведомления.

4.1.10. В случае необходимости информировать Совет дома, Собственников и Пользователей помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений путем размещения данной информации в местах общего пользования многоквартирного дома, а также путем размещения информации на официальном сайте управляющей организации.

4.1.11. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета без взимания платы с потребителя.

4.1.12. На основании заявок, поступивших от жителей осуществлять выход на объект с составлением акта (залива, порчи имущества, причинения ущерба, оказания услуг ненадлежащего качества) в срок до 48 часов.

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

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Совместно с Советом дома, в рамках действующего законодательства, 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 текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

4.2.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.4. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги согласно нормативно-правовым актам Российской Федерации.

4.2.5. Взыскивать с Собственника и иных Пользователей в установленном законом порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

4.2.6. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме совместно с Советом дома в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.

4.2.7. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего Договора.

- 4.2.8. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.
- 4.2.9. Проводить работы, направленные на повышение энергоэффективности дома.
- 4.3. Собственник обязан:**
- 4.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.
- 4.3.2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания с 15 по 25 число каждого месяца и в указанный срок передать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу.
- 4.3.3. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями (нанимателями) помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. внесенными решением ВС РФ от 16.01.2008 № ГКПИ07 — 1022).
- 4.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 4.3.5. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на Помещение, изменения доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).
- 4.3.6. Предоставить право Управляющей организации в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления, в том числе права на обработку персональных данных Собственника в целях исполнения настоящего Договора.
- 4.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления Управляющей организации.
- 4.3.8. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного Законом порядка.
- 4.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителем Управляющей организации, а также организаций, обслуживающих многоквартирный дом, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого осмотра и ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 4.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 4.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.
- 4.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.13. Собственник обязан информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а так же на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей организации вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

4.3.14. Для обеспечения при необходимости оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, Собственник обязан сообщить Управляющей организации свои либо Представителя контактные телефоны.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по настоящему Договору.

4.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать в Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

4.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 4.1.8 и п. 4.1.9 настоящего Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации, а также по иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений, предусмотренным статьей 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

5. Размер платы и порядок расчета

5.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц и их Представителей) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

5.2. Размер ежемесячной платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определяется пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

5.3. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в многоквартирном доме, включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

Размер ежемесячной платы за жилищные услуги рассчитывается в соответствии с перечнем стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, включенных в плату «за содержание и ремонт жилого помещения» (Приложение № 4 настоящего Договора).

Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, по обращению с твердыми коммунальными отходами) рассчитывается

согласно тарифам, установленным органами государственной власти и органами местного самоуправления и Правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Правительством Российской Федерации.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Приложением № 2 настоящего Договора работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачиваются дополнительно. Размер платы для Собственника рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ).

5.5. Оплата, за проведение работ и услуг, предусмотренных п. 5.4 настоящего Договора, производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, реквизиты по которым должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета, либо иным способом, установленным решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.6. Изменение размера Платы Собственника по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.7. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Размер платы Собственника жилого Помещения за содержание жилого помещения устанавливается в соответствии с размером платы за содержание жилого помещения на территории г. Всеволожска, утвержденного Комитетом по тарифам Ленинградской области.

5.9. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

6. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом дома и уполномоченными общим собранием лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 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 п. п. 6.2 - 6.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или 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 за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор,

СЭС и другие), для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- 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;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

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

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, 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 разд. 7 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.

6.3. Акт 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. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

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

6.5. Акт 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. Ответственность Сторон

7.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.3. Управляющая организация несет ответственность за:

- вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника;

- убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине.

7.5. В случае, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, что подтверждается предписанием, выданным органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, а Собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов в соответствии с п. 20 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

7.6. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или имущества других собственников при несоблюдении им своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

7.7. Собственник и Управляющая организация несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Собственник и Управляющая организация несут ответственность за использование лестничных, подвальных, чердачных помещений (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, за обустройство под лестничными маршами кладовых и иных подсобных помещений в соответствии с действующим законодательством.

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

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

7.11. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной 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 девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора.

8. ФОРС-МАЖОР (непредвиденные обстоятельства)

8.1. Обязательства сторон прекращаются невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством непреодолимой силы, за которое ни одна из сторон не отвечает (война, стихийные бедствия и другие чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства).

ПРИМЕЧАНИЕ: К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника нужных для исполнения товаров или необходимых денежных средств.

8.2. Если в результате издания акта государственного органа или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части. Стороны, понесшие в результате этого убытки вправе требовать их возмещения в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие форс-мажорных обстоятельств, обязана немедленно известить об этом другую сторону. С прекращением вышеуказанных обстоятельств и (или) их последствий, пострадавшая сторона должна немедленно возобновить исполнение своих обязательств по Договору.

8.4. Сторона, понесшая убытки вследствие задержки исполнения или неисполнения настоящего Договора, если это было вызвано форс - мажорными обстоятельствами, не может претендовать на их возмещение другой стороной.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

9.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, и в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

9.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 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.

9.4. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за один месяц 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 т. ч. принятие общим собранием решения об установлении размера платы, не позволяющим надлежащим образом исполнять Управляющей организации свои обязательства по настоящему договору).

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год и вступает в силу с ___202___ г. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

11. Прочие условия

11.1. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

11.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником и подлежат обязательной регистрации, Управляющей организацией.

11.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение срока, установленного действующим законодательством от даты, когда ему стало известно или он должен узнать о нарушении

своих прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

11.4. Собственник и другие пользователи ознакомлены с Правилами пользования помещениями, Правилами пользования общим имуществом дома, Правилами противопожарной безопасности, Правилами регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания, обязаны их соблюдать, и несут ответственность за их нарушение.

11.5. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд.

11.6. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон и на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

11.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон. Приложения №№ 1,2,3,4 к Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12. Подписи сторон

ООО «УК «Южная долина»	Собственник
ОГРН: 1194704024426 ИНН/КПП: 4703170204 / 470301001 Юридический и почтовый адрес: 188645, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.3, кв.39 расчетный счет: 40702810655000016182 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с: 30101810500000000653 БИК: 044030653 Тел: +7 (812) 649-02-25 E-mail: apk747@mail.ru Генеральный директор _____ /П.К. Афанашенко/ М.П.	ФИО _____ _____ _____ Паспорт _____ _____ _____ Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Екатерининская, дом № 7 к. 1 кв. _____, _____ _____ Телефон _____ E-mail _____ Подпись _____ / _____ /

Подписывая настоящий договор Собственник дает Исполнителю согласие на обработку своих персональных данных. Настоящее согласие на обработку персональных данных Собственника действует на время действия обязательств по Договору.

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом

№ от «__» ____ 20__ года

Состав общего имущества многоквартирного дома

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Наименование элемента	Описание и назначение элемента	Кол-во объемы	Техническое состояние элементов общего имущества
Несущие конструкции здания	материал:		
Фундаменты	материал:		
Стены	материал:		
Перекрытия	материал:		
Крыша	неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода материал:		
Тех. этаж	пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа, предназначенное для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций		
Тех. этаж подполье	пространство между насыпным полом и перекрытием первого этажа предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникации		
Межквартирные холлы (коридоры)	Помещение, связывающее между собой несколько помещений Материал:		
Лестничная клетка	часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршей или для оборудования входов в помещения		
Лестницы	Наклонная поверхность, снабженная ступеньками определенного заложения Материал: железобетон		
Крыльцо	обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли		
Подъезд	часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой		
Тамбур	помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения атмосферных осадков		
Лифты			
Вход в подвал	обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли		
Инженерное оборудование	оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного помещения		
Система холодного водоснабжения	центральная		
Система канализации (хоз. быт, ливневая)	центральная		
Система горячего водоснабжения	центральная		
Система отопления	центральная		
Система электроснабжения	центральная, 380/220 В		
Система газоснабжения	центральная		
Вентиляция	Приточно-вытяжная		
Электрощитовая	Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования		
малые архитектурные формы	Детские площадки, контейнерные площадки, скамейки и т.д.)		

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

М.П. _____ /П.К. Афанашенко/

подпись

подпись

67

Перечень, а также объем работ и услуг по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

1. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

1.1 Осмотр общего имущества:

1.1.1 Осмотр вентиляционных каналов, шахт — не реже двух раз в год;

Прочистка вентиляционных каналов, шахт — по мере необходимости;

1.1.2 Осмотр системы холодного и горячего водоснабжения — 1 раз в 6 месяцев;

Осмотр, очистка трубопроводов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек — 1 раз в 3 месяца;

Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре — по мере необходимости;

1.1.3 Осмотр системы водоотведения — 1 раз в 6 месяцев;

Прочистка канализационного лежачка — по мере необходимости;

Устранение засоров в стояках — по мере необходимости;

1.1.4 Осмотр системы центрального отопления — 1 раз в 6 месяцев;

Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре — по мере необходимости;

1.1.5 Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений - 1 раз в 6 месяцев;

Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров) в помещениях общего пользования - по мере необходимости;

Мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования — по мере необходимости;

1.1.6 Замеры сопротивления изоляции проводки — 1 раз в три года;

1.1.7 Осмотр кровли — 1 раз в 6 месяцев;

Очистка кровли от мусора, грязи, листьев — 1 раз в 6 месяцев.

Примечание: В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

1.2 Работы по содержанию придомовой территории:

1.2.1 Уборка в зимний период:

- подметание свежевывавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами — по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада — 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок (при их наличии) - 1 раз в сутки.

1.2.2 Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками — 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок (при их наличии) - 1 раз в сутки;

1.3 Содержание и уход за элементами озеленения, благоустройства.

Косьба травы — 3 раза в весенне-летний период;

1.4 Подготовка к сезонной эксплуатации.

- Укрепление водосточных труб — 1 раз в год;
- Набивка сальников — 1 раз в год;
- Разборка и очистка грязевиков, воздухооборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек — 1 раз в год;
- Консервация системы центрального отопления — 1 раз в год;
- Ремонт системы центрального отопления — 1 раз в год;
- Регулировка системы центрального отопления — по мере необходимости;
- Промывка системы центрального отопления — 1 раз в год;
- Испытание системы центрального отопления — 1 раз в год;

- Расконсервация системы центрального отопления — 1 раз в год;
- Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий— 1 раз в год;
- Ликвидация воздушных пробок в системе отопления — по мере необходимости;
- Мелкий ремонт теплоизоляции трубопровода — по мере необходимости;
- Ремонт и замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования — по мере необходимости;
- Ремонт и укрепление входных дверей — по мере необходимости;

1.5 Аварийное обслуживание — по заявке.

1.6 Дератизация — по результатам профилактических осмотров или по заявкам населения.

1.7 Дезинсекция — по результатам профилактических осмотров или по заявкам населения.

2. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ.

Объемы текущего ремонта определяются в соответствии с объемами финансирования, заложенными в планах ремонтов на текущий год. Дополнительные работы и дополнительное финансирование осуществляются в соответствии с утвержденными сметами собственниками жилых помещений в многоквартирных домах за счет их средств.

Устранение возникающих отдельных неисправностей производится ремонтными службами с момента их обнаружения при периодических осмотрах. При обнаружении неисправностей жильцами, устранение производится ремонтными службами по заявлению жильцов, как в устной, так и в письменной форме.

3. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

- Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;
- Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
- Заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение;
- Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
- Осуществление контроля качества коммунальных услуг;
- Выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;
- Информирование собственников помещений об изменении тарифов;
- Подготовка предложений о проведении текущего и/или капитального ремонта в многоквартирных домах.

4. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УСТРАНЕНИЮ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ

Примечание:

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления). Суток.
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Кровли Протечки	1
Неисправности: - в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.);	5
- внутреннего водостока;	2

- наружного водостока.	5
Стены Утрата несущей способности, угрожающая безопасности людей; неплотности в дымоходах и газоходах.	1 1
Внутренняя и наружная отделка - отслоение штукатурки потолка или верхней части, угрожающее ее обрушению; — нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасаде, со стенами на высоте св. 1,5 м; - то же, цокольной части.	5 немедленно (без учета времени выхода персонала) 5

Санитарно-техническое оборудование Неисправности: — аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газового оборудования);	немедленно (без учета времени прибытия персонала)
Электрооборудование — повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом — в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов.
-неисправности на вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников;	3 часа.
- неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий;	3 часа
неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутрисетевой электрической сети и т.п.); неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	немедленно (без учета времени прибытия персонала)
	7

Примечание.

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи и заявок.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

М.П.

_____ /П.К. Афанашенко/
подпись

_____ /
подпись

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности инженерного оборудования домохозяйства
между Собственниками и Управляющей организацией

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

- по системе энергоснабжения:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности проходит на выходе из автоматического выключателя на квартиру начиная с болтового соединения провода на автоматическом выключателе. Стояковую разводку, автоматический выключатель и болтовое соединение обслуживает управляющая организация, сам отходящий провод и всё электрооборудование квартиры, включая счётчик, - Собственник.



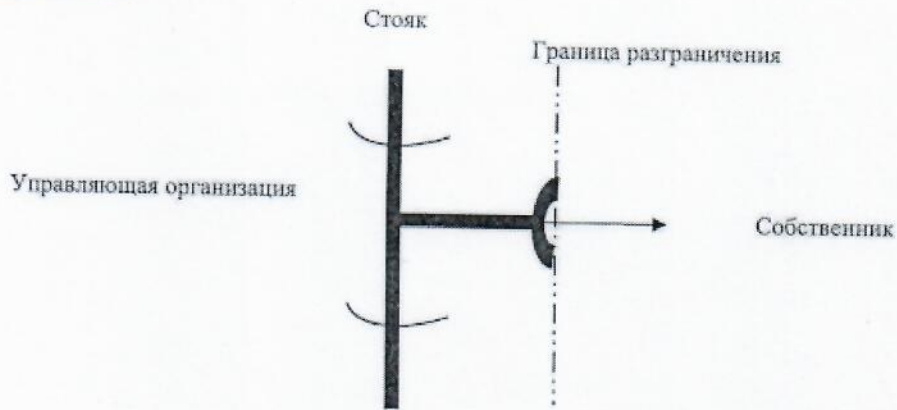
- по системам холодного и горячего водоснабжения:

общие стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства обслуживает Управляющая организация. Оставшуюся часть обслуживает Собственник.



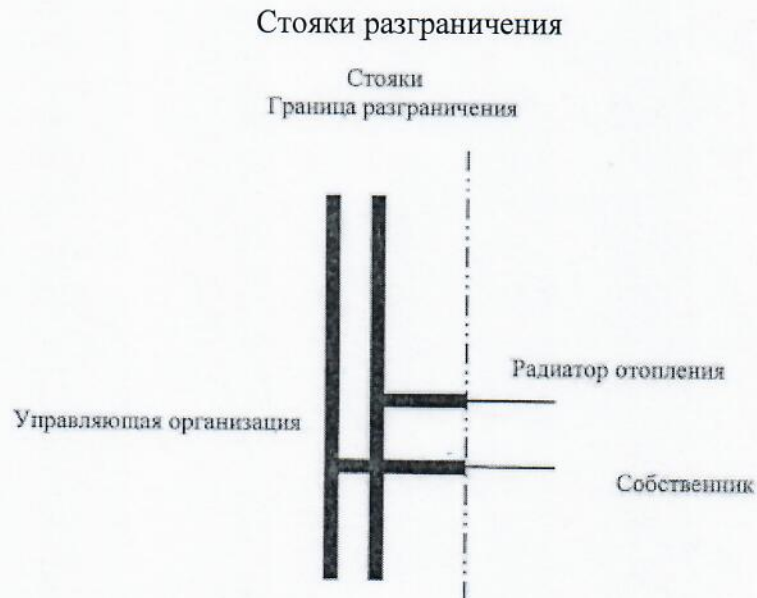
-по системе водоотведения:

точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, а оставшуюся часть — Собственник



- по системе теплоснабжения:

первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения, обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть — Собственник:



Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

М.П. _____ /П.К. Афонащенко/
подпись

_____/_____
подпись

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом

№ _____ от «___» _____ 20__ года

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, для жителей многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Мурино, ул. Екатерининская д. 7 к. 1

	Наименование работ, услуг	Единица измерения	Тариф 1 год руб.	Тариф 2 год руб.	Тариф 3 год руб.
1	Содержание общего имущества	кв.м	9,7	10,09	10,49
2	Уборка лестничных клеток	кв.м	3,4	3,54	3,68
3	Содержание придомовой территории	кв.м	3,1	3,22	3,35
4	Услуги по управлению	кв.м	3,5	3,64	3,79
5	Текущий ремонт	кв.м	6,9	7,18	7,46
6	Обслуживание лифтов	кв.м	3,8	3,95	4,11
7	Эксплуатация коллективных приборов учета	кв.м	0,8	0,83	0,87
8	Обслуживание АППЗ (противопожарная система)	кв.м	1,1	1,14	1,19
9	Обслуживание ПЗУ (домофоны)	кв.м	0,4	0,42	0,43
10	Обслуживание АИТП	кв.м	1,4	1,46	1,51
11	Диспетчеризация	кв.м	3,1	3,22	3,35
12	Благоустройство	кв.м	0,5	0,52	0,54
13	Обслуживание площадок сбора ТБО	кв.м	0,5	0,52	0,54
	ИТОГО		38,2	39,73	41,32

<p align="center">ООО «УК «Южная долина»</p> <p>ОГРН: 1194704024426 ИНН/КПП: 4703170204 / 470301001 Юридический и почтовый адрес: 188645, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д.3, кв.39 расчетный счет: 40702810655000016182 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с: 30101810500000000653 БИК: 044030653 Тел: +7 (812) 649-02-25 E-mail: apk747@mail.ru</p> <p>Генеральный директор _____ /П.К. Афанашенко/ М.П.</p>	<p align="center">Собственник</p> <p>ФИО _____ _____ _____ Паспорт _____ _____ _____ Адрес: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Екатерининская, дом № 7 к. 1 кв. _____, _____ _____ Телефон _____ E-mail _____ Подпись _____ / _____ /</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------