

Договор управления многоквартирным домом

Лебяженское городское поселение
Ломоносовского района
Ленинградской области

«27» марта 2024 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, гп. Лебяжье, ул. Степаняна, д. 35, лит. БВ, именуемые в дальнейшем «Собственники» (согласно реестру собственников), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Союзник», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Макарова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, проведенного Администрацией Лебяженского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, отраженных в Протоколе № б/н от 11.03.2024 года по извещению № 21000015940000000016, экземпляр которого хранится в Администрации Лебяженского городского поселения Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции РФ, Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, «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», а также иного действующего законодательства.

1.3. Работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны на основании акта технического осмотра, составленного комиссией с участием Управляющей организации и уполномоченного собственниками лица, утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.

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

1.5. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определенных на основании данных государственного кадастрового учета.

1.6. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. N 491, а также технической документацией на многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном

доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на дату заключения настоящего договора отражается в Акте и является приложением к настоящему договору.

1.7. Управляющая организация по требованию уполномоченного собственниками лица (председателя совета дома, членов совета дома) оформляет акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в двух экземплярах и предоставляет уполномоченному лицу. Уполномоченное собственниками лицо подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации.

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока, установленного настоящим Договором за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком

доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного Кодекса (предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами), обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, оставаясь ответственной за качество и объем предоставляемых услуг (выполняемых работ).

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

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. обеспечить работу аварийно-диспетчерской службы;

3.1.2. вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.1.3. своевременно заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация не оказывает таких услуг и не выполняет таких работ своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

3.1.4. осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта, в том числе по результатам проведенных осмотров общего имущества в многоквартирном доме, и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;

3.1.5. организовывать работу по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилых помещений;

3.1.6. организовать работу по взысканию задолженности по оплате жилых помещений;

3.1.7. предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

3.1.8. Предоставлять коммунальные услуги, с учетом п.2.1. настоящего Договора, и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором, в пределах предусмотренного условиями настоящего договора финансирования.

Восстановительные работы, необходимость выполнения которых выявлена в процессе исполнения настоящего договора, выполняются управляющей организацией в следующем порядке:

- составление управляющей организацией плана восстановительных работ, определение их стоимости.

- согласование плана работ с Советом МКД. Управляющая организация обязана представить Совету МКД сведения о начисленных и фактически поступивших по соответствующей статье затрат денежных средств собственников.

В случае достаточности поступивших средств, управляющая организация обеспечивает выполнение восстановительных работ в соответствии с согласованным планом.

В случае недостаточности поступивших средств, план работ подлежит корректировке Советом МКД, с перенесением отдельных видов работ на более поздние сроки. Собственники вправе принять решение о дополнительном финансировании таких работ.

В случае, если объем недоплаты собственниками на момент составления плана работ составит менее 10%, управляющая организация производит работы в пределах начисленных средств.

3.1.9. Своевременно информировать Собственников через объявления на информационных стендах в подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных ресурсов (при предоставлении таких сведений ресурсоснабжающей организацией);
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

3.1.10. Участвовать в составлении комиссионных актов по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам предоставления коммунальных услуг, выполнения работ и (или) оказания услуг по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и производить изменение размера платы в соответствии с действующим законодательством.

3.1.11. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в течение первого квартала года, следующего за отчетным, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, кроме того, разместить отчет на информационном стенде в каждом подъезде дома.

3.1.12. Своевременно проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности и аварийном состоянии общего имущества путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома, путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам, либо другим способом, предусмотренным настоящим Договором.

3.1.13. Информировать собственников и нанимателей помещений о сроках проверки индивидуальных приборов учета.

3.1.14. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

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

3.1.16. Начислять пени Собственникам жилых помещений за просрочку оплаты содержания жилого помещения согласно действующему законодательству.

3.1.17. Организовать личный прием собственников помещений, прием заявок и обращений.

3.1.18. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по Договору. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией.

Исполнение настоящего Договора обеспечивается Договором страхования гражданской ответственности № ЦО517/24/ГО-ОКП №2673970, размер суммы обеспечения исполнения Договора составляет: 148 389,05 рублей.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства ввиду недостаточности поступивших от собственников средств - перенести исполнение данного обязательства до момента накопления необходимой суммы по соответствующей статье затрат, либо на иной период, за исключением случаев наличия угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана

необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на информационном стенде в каждом подъезде дома либо иным предусмотренным настоящим договором способом.

Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по другим статьям расходов и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества. В этом случае, результат выполнения работ и услуг подлежит приемке Советом МКД. По окончании выполнения работ и услуг, указанных в настоящем пункте, если необходимость их выполнения не требует отложения, управляющая организация направляет (представляет) для согласования Совету МКД ведомость фактически выполненных (требуемых к выполнению) работ (услуг) и их стоимости. В случае согласования либо непоступления от Совета МКД в течение 3 рабочих дней мотивированных возражений относительно размера и обоснованности затрат, Стоимость указанных в настоящем пункте работ и услуг подлежит оплате собственниками пропорционально общей площади помещения.

3.2.3. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению в случае наличия угрозы причинения вреда жизни и здоровью проживающих лиц, а также общему имуществу собственников.

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

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений только в целях выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества (в частности, но не ограничиваясь, в целях хранения инвентаря и т.п.). Использование помещений Управляющей организацией для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией. Иное использование общего имущества многоквартирного дома допускается только на основании решения общего собрания собственников помещений под контролем совета многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Собственников.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать от Управляющей организации услуги и работы в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру (лично или по телефону) управляющей организации, лицу, осуществляющему начисление платы (расчетный центр) или иным удобным им способом, позволяющим подтвердить получение управляющей организацией таких данных.

4.1.3. Размещать информацию о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений в средствах массовой информации.

4.1.4. Получать от Управляющей организации информацию о результатах обследований технического состояния общего имущества многоквартирного дома.

4.1.5. Через Совет МКД требовать от управляющей организации по окончании первого квартала года, следующего за отчетным (а по услугам и работам с ежемесячной периодичностью — не чаще 1 раза в квартал) письменный отчет об исполнении условий настоящего договора.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по

реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция) с учетом начисленных пеней.

4.2.2. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 9-00 часов, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.3. Соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования; выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не выгуливать животных на придомовой территории (на газонах, тротуарах, пешеходных дорожках).

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

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

4.2.6. В соответствии с требованиями Жилищного Кодекса принимать соответствующие Решения о проведении капитального ремонта общего имущества.

4.2.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение.

4.2.8. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

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

4.2.10. Предоставлять показания приборов учета управляющей организации (либо напрямую в ресурсоснабжающую организацию в случае заключения прямых договоров), либо непосредственно лицу, производящему начисление платы (расчетный центр) до 22 числа текущего месяца, если иной срок не установлен соответствующими договорами.

4.2.11. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

5. Порядок определения цены договора,

размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год.

Плата за содержание жилого помещения для собственника включает в себя:

- включающую в себя плату, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плату коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

Ежемесячная плата Собственника за содержание жилого помещения определяется как

произведение общей площади принадлежащего ему помещения на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется конкурсной документацией и устанавливается на срок действия договора управления.

Плата за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, установленная на момент заключения договора, подлежит ежегодной индексации управляющей организацией в одностороннем порядке с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

5.2. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника от внесения платы по настоящему Договору. Собственник в этом случае, обязан самостоятельно обратиться в Управляющую организацию за платежным документом, который должен быть представлен для оплаты.

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

5.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором, в том числе за непринятие своевременно Решения о проведении капитального ремонта.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении.

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

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

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

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

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.8. Управляющая организация возмещает убытки Собственникам помещений вследствие неисполнения, либо ненадлежащего исполнения своих обязательств, установленных разделом 3 настоящего договора.

7. Срок действия договора.

7.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года.

Срок действия настоящего договору продлевается на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;
- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с настоящими Правилами, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом;

8. Расторжение договора.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

8.2. Управляющая организация не имеет права в одностороннем порядке досрочно прекратить Договор.

9. Прочие условия.

9.1. В случае необходимости принятия решения собственниками, необходимости у Управляющей организации по доведению информации о состоянии общего имущества в целом или его отдельных элементов, или доведению до собственников помещений иной информации, Управляющая организация обязана принять одну или несколько мер оповещения собственников:

- Предоставить уведомление выбранному собственниками многоквартирного дома уполномоченному лицу или любому члену совета дома, получив запись об этом от них на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации.
- Вывесить уведомление внутри каждого подъезда многоквартирного дома, при этом:
 - или получить запись об этом от любого собственника на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей организации,
 - или составить акт об уведомлении,
 - или произвести фото-фиксацию размещенного уведомления.
- Разместить уведомления в почтовых ящиках.
- Разместить информацию на квитанциях.
- Разместить информацию в сети Internet, на официальном сайте Управляющей организации.

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

9.3. Контроль Собственниками помещений за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления осуществляется путем: предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала года, следующего за отчетным; участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;

предоставления актов осмотра технического состояния общего имущества многоквартирного дома;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

Управляющая организация обязана предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Собственник помещения в многоквартирном доме и лицо, принявшее помещение, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом вправе ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

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

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются нормами действующего законодательства.

9.6. Договор подписывается со стороны управляющей организации. Собственники помещений подписывают настоящий договор путем проставления подписей лично в реестре, либо через уполномоченное лицо. Условия настоящего договора одинаковы для всех собственников.

9.7. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.8. Обязательства сторон по настоящему договору управления, могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

Приложение 1 «Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок»;

Приложение 2 «Перечень коммунальных услуг»;

Приложение 3 «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»;

Приложение 4 «Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;

Приложение 5 «Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников».

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники

Согласно реестру собственников

Командир войсковой части 3526


/ А.В. Парунов/


«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью
«СОЮЗНИК»

Сокращенное наименование: ООО
«СОЮЗНИК»

Адрес: 188501, Ленинградская область,
Ломоносовский район, д.Низино,
ул.Центральная д.1Б, помещение 4
ОГРН 1167847459988

ИНН 7805689724 КПП 472501001

Р/с: № 40702810590220000659

К/с: 301018109000000000790

БИК: 044030790

ПАО «БАНК «САНКТ- ПЕТЕРБУРГ»

Генеральный директор


/ Макаров А.В./


**Приложение № 1 к договору управления
многоквартирным домом с собственником помещения**

Адреса и телефоны диспетчерских служб, по которым осуществляется прием заявок

Телефоны диспетчерской службы:

+7 931 222 17 88 (круглосуточно)

Электронный адрес для заявок и обращений: **soyznik@list.ru**

Собственники

Согласно реестру собственников

Командир войсковой части 3526

/ А.В. Парунов/

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью
«СОЮЗНИК»

Сокращенное наименование: ООО
«СОЮЗНИК»

Адрес: 188501, Ленинградская область,
Ломоносовский район, д.Низино,
ул.Центральная д.1Б, помещение 4

ОГРН 1167847459988

ИНН 7805689724 КПП 472501001

Р/с: № 40702810590220000659

К/с: 30101810900000000790

БИК: 044030790

ПАО «БАНК «САНКТ- ПЕТЕРБУРГ»

Генеральный директор

/ Макаров А.В./

МП

**Приложение № 2 к договору управления
многоквартирным домом с собственником помещения**

Перечень коммунальных услуг

Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Отопление
Водоотведение
Электроснабжение

Собственники

Согласно реестру собственников

Командир войсковой части 3526

/ А.В. Парунов/

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью
«СОЮЗНИК»

Сокращенное наименование: ООО
«СОЮЗНИК»

Адрес: 188501, Ленинградская область,
Ломоносовский район, д.Низино,
ул.Центральная д.1Б, помещение 4

ОГРН 1167847459988

ИНН 7805689724 КПП 472501001

Р/с: № 40702810590220000659

К/с: 30101810900000000790

БИК: 044030790

ПАО «БАНК «САНКТ- ПЕТЕРБУРГ»

Генеральный директор

/ Макаров А.В./

МП

**Приложение № 3 к договору управления
многоквартирным домом с собственником помещения**

AKT

О состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Собственники

Согласно реестру собственников

Командир войсковой части 3526

/ А.В. Парунов/

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью
«СОЮЗНИК»

Сокращенное «СОЮЗНИК»	наименование:	ООО
--------------------------	---------------	-----

Адрес: 188501, Ленинградская область,
Ломоносовский район, д.Низино,
ул.Центральная д.1Б, помещение 4

ОГРН 1167847459988

ИНН 7805689724 КПП 472501001

P/c: № 40702810590220000659

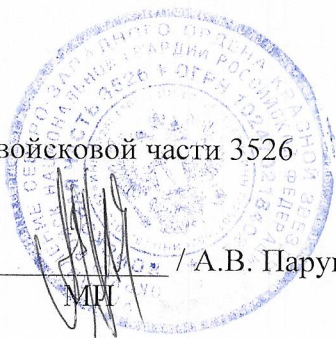
K/c: 30101810900000000790

БИК: 044030790

ПАО «БАНК «САНКТ- ПЕТЕРБУРГ»

Генеральный директор

/ Макаров А.В./



**Приложение № 4 к договору управления
многоквартирным домом с собственником помещения**

**Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по
содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

№пп	Работа	Измеритель	Кол-во, ед. изм.	Периодичность в год
Ленинградская область, Ломоносовский район, городское поселение Лебяжье, улица Степаняна, дом 35, литер БВ				
Санитарное содержание мест общего пользования, благоустройство придомовой территории и прочие работы				
1	Подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)	100 м2 убираемой площади	3	247
2	Подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа с предварительным их увлажнением (в доме без лифтов и мусоропровода)	100 м2 убираемой площади	0,8	104
3	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей (в доме с лифтом и без мусоропровода)	100 м2 убираемой площади	3	52
4	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (в доме с лифтом и без мусоропровода)	100 м2 убираемой площади	0,8	52
5	Протирка пыли с подоконников в помещениях общего пользования	100 м2 подоконников	0,15	12
6	Мытье и протирка дверей в помещениях общего пользования	100 м2 дверей	0,2	12
7	Мытье и протирка легкодоступных стекол в окнах в помещениях общего пользования	100 м2 окон	0,1	12
8	Подметание чердаков и подвалов без предварительного увлажнения	100 м2 чердаков и подвалов	15	2
9	Очистка чердаков и подвалов от строительного мусора	100 кг строительного мусора	0,5	2
10	Влажная протирка почтовых ящиков (с моющим средством)	100 кв.м почтовых ящиков	0,05	12
11	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств (с моющим средством)	100 кв. м шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств	0,1	12
12	Влажная протирка перил лестниц (с моющим средством)	100 кв.м. перил лестниц	0,1	12
13	Влажная протирка стен (с мылом)	100 кв. м стен	1,56	2
14	Влажная протирка отопительных приборов (моющим средством)	100 кв. м отопительных приборов	0,01	2
15	Обметание пыли с потолков	100 кв. м. потолков	3,8	2
16	Подметание в летний период земельного участка с усовершенствованным покрытием 1 класса	1 000 кв.м. территории	0,65	96
17	Уборка газонов от случайного мусора	100 000 м2	0,002	18
18	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада на придомовой территории с усовершенствованным покрытием 1 класса	10 000 кв.м. территории	0,065	12
19	Подготовка смеси песка с хлоридами	1 куб. м	5	1
20	Очистка от наледи и льда крышек люков пожарных колодцев	1 шт	10	6
21	Очистка кровли от снега, сбивание сосулек (при толщине слоя до 10 см)	100 кв.м. кровли	3	16
22	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в холодный период года)	100 кв.м	0,2	104

23	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (в теплый период года)	100 кв.м	0,2	104
24	Перекидывание снега и скола	1 м3	5	1
25	Дератизация подвалов	1000 м2 обрабатываемых помещений	0,8	6

№пп	Работа	Измеритель	Кол-во, ед. изм.	Периодичность в год
Ленинградская область, Ломоносовский район, городское поселение Лебяжье, улица Степаняна, дом 35, литера БВ				
1	Замена неисправных участков электрической сети (скрытая проводка) при числе и сечении жил в проводе 2х1,5 и 2х2,5 кв.м.	100 пог.м	0,1	1
2	Замена выключателей	100 шт.	0,05	1
3	Смена параллельной задвижки, диаметром до 100 мм	100 задвижек	0,01	1
4	Снятие, прочистка и установка параллельной задвижки диаметром 100 мм	100 задвижек	0,05	1
5	Смена вентиля диаметром до 25 мм	100 вентиляей	0,08	1
6	Установка кранов для спуска воздуха из системы, диаметр крана 15-20 мм	100 кранов	0,08	1
7	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	100 м трубы	1	1
8	Замена люминесцентных ламп	100 ламп	0,3	1
9	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	1000 кв.м. общей площади	3,1	2
10	Осмотр кирпичных и железобетонных стен, фасадов	1000 кв.м. общей площади	3,1	2
11	Осмотр железобетонных перекрытий	1000 кв.м. полов	3,1	2
12	Осмотр внутренней отделки стен	1000 кв.м. общей площади	3,1	2
13	Осмотр заполнения дверных и оконных проемов	1000 кв.м. общей площади	3,1	2
14	Осмотр всех элементов рулонных кровель, водостоков	1000 кв.м. кровли	3,1	2
15	Осмотр водопровода, канализации и горячего водоснабжения	100 квартир	0,48	2
16	Промывка участка водопровода	100 куб.м. здания	10	2
17	Прочистка канализационного лежака	100 м канализационного лежака	0,5	2
18	Проверка исправности канализационных вытяжек	1000 кв.м. общей площади	0,9	2
19	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции	1000 кв.м. общей площади	3,1	2
20	Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	100 лестничных площадок	0,03	2
21	Осмотр силовых установок	1 электромотор	1	2
22	Проверка заземления оболочки электрокабеля	100 м	0,5	2
23	Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления	1000 кв.м. общей площади	3,1	2
24	Осмотр устройства системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1000 м2 осматриваемых помещений	1,5	2
25	Регулировка и наладка систем отопления	1 здание	1	2
26	Рабочая проверка системы в целом при диаметре трубопровода до 50 мм	100 м трубопровода	3	2
27	Окончательная проверка при сдаче системы при диаметре трубопровода до 50 мм	100 м трубопровода	3	1
28	Проверка на прогрев отопительных приборов с регулировкой	100 м трубопровода	5,5	2

29	Промывка трубопроводов системы центрального отопления до 50 мм	10 м трубопровода (100 м3 здания)	20	2
30	Притирка клапана вентиля диаметром до 25 мм без снятия с места	100 вентиляей	0,08	2
31	Притирка клапана вентиля диаметром 26-32 мм без снятия с места	100 вентиляей	0,08	2
32	Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления	100 стояков	0,1	2
33	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 75 мм	100 м трубопровода	0,1	2
34	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов при диаметре 100 мм	100 м трубопровода	0,1	2
35	Визуальный осмотр прибора учета воды диаметром 50-250 мм и проверка наличия и нарушения пломб	1 прибор учета	2	12
36	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (приборов учета воды диаметром 50-250 мм)	1 прибор учета	2	12
37	Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора учета воды диаметром 50-250 мм)	1 прибор учета	2	1
38	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров приборов учета воды диаметром 50-250 мм	1 фильтр	2	12
39	Установка фильтра для очистки воды (приборов учета воды диаметром 50-250 мм)	1 фильтр	2	1
40	Запуск воды с общего вентиля к счетчику (прибор учета воды диаметром 50-250 мм)	1 прибор учета	2	1
41	При отказе или неисправной работе прибора учета воды диаметром 50-250 мм - поиск неисправностей	1 прибор учета	2	1
42	Проверка работоспособности водозапорной арматуры приборов учета воды диаметром 50-250 мм	1 прибор учета	2	12
43	Визуальный осмотр и проверка наличия и нарушения пломб (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	12
44	Снятие и запись показаний с вычислителя в журнал (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	12
45	Составление акта (при нарушении правил эксплуатации прибора) (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 фильтр	1	1
46	Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтра (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 фильтр	1	12
47	Установка фильтра для очистки теплоносителя (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	1
48	Запуск воды с общего вентиля к счетчику (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	1
49	При отказе или неисправной работе теплосчетчика - поиск неисправностей (узел учета тепловой энергии диаметром 50-250 мм)	1 узел учета	1	2
50	Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях при сроке эксплуатации многоквартирного дома до 10 лет	1000 м2 общей площади жилых помещений	3,1	3
51	Ежемесячное техническое обслуживание лифтов (ТО-1) Осмотр и регулировка: тормозного устройства, автоматических замков и контактов распашных дверей шахты; распашной двери кабины; подвижного пола кабины; ограждения шахты; освещения и сигнализации; установочных размеров и работы дополнительных устройств; проверка уровня масла в редукторе лебедки; уборка и чистка оборудования машинного отделения и приемка шахты	1 лифт	4	12
52	Работы по ТО-1, а также: осмотр и регулировка панели управления и шкафа управления; проверка работы лифта во всех режимах, ревизия канатоведущего шкива, электродвигателя лебедки, концевых выключателей, тяговых канатов, направляющих кабины и противовеса, башмаков кабины, этажных переключателей, дверей шахты, дверей кабины, аппарата управления в кабине, вызывных аппаратов, подвески кабины и противовеса, купе кабины, натяжного устройства, каната ограничителя скорости.	1 лифт	4	4
53	Работы по ТО-1, ТО-3, а также осмотр и регулировка: вводного устройства, редуктора лебедки, ограничителя скорости, ловителей, буферных устройств, проверка заземления и изоляции электропроводки	1 лифт	4	2

**Приложение № 5 к договору управления
многоквартирным домом с собственником помещения
АКТ**

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Управляющей
организации и Собственников**

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние общедомовых инженерных коммуникаций – стояков, ответвлений от стояков холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения.

Границей балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом собственника является:

Граница по системе горячего и холодного водоснабжения – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении, несет Собственник.

Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов до первого отключающего устройства несет Управляющая организация.

При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник;

Граница по системе отопления – границей эксплуатационной ответственности является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем).

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов, расположенных в его помещении, трубопровода с первым отключающим устройством, герметичность резьбового соединения, несет Собственник.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки или резьбового соединения, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов или первое резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения или сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник;

Граница по системе канализации – место присоединения сантехнического прибора и(или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка.

Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник.

Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме, включая состояние тройников;

Граница по системе электроснабжения – точки крепления в квартирном электрощите, подходящем к помещению фазового, нулевого заземляющего проводов от вводного (этажного) распределительного щита. Стояковую разводку до точки крепления обслуживает Управляющая организация. Точки креплений и отходящие от них провода помещения, равно как и все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.), расположенное после этих точек, обслуживает Собственник;

Граница по строительным конструкциям – собственник несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение (квартиру). Работы по утеплению стен выполняются в рамках капитального ремонта на основании решения, принятого Собственниками на общем собрании за счет средств Собственников;

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственники	
Согласно реестру собственников	«Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью «СОЮЗНИК»

Командир войсковой части 3526

МП

А.В. Парунов

Сокращенное
«СОЮЗНИК»

наименование: ООО

Адрес: 188501, Ленинградская область,
Ломоносовский район, д.Низино,
ул.Центральная д.1Б, помещение 4
ОГРН 1167847459988

ИНН 7805689724 КПП 472501001

Р/с: № 40702810590220000659

К/с: 30101810900000000790

БИК: 044030790

ПАО «БАНК «САНКТ- ПЕТЕРБУРГ»

Генеральный директор

МП

Макаров А.В./

