

**Договор № П-3-2-___
управления многоквартирным домом**

ЛО, дер. Парицы

«29» января 2018 года

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме № 3 кор. 2 по ул. Большая, дер. Парицы, Гатчинского района Ленинградской области, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс», в дальнейшем именуемое «Управляющая организация», в лице генерального директора Шувалова В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным жилым домом.

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования общим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен по результатам общего собрания собственников помещений, протокол № 1/2 от «21» января 2018 года.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Исполнитель обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, дер. Парицы, ул. Большая, дом 3 корпус 2, обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Исполнитель обязан:

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

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

4.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

4.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

4.1.5. На основании решения общего собрания разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.6. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно прилагаемого к настоящему Договору перечня работ (Приложение № 1). Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в приложении № 2. Производство текущих ремонтов общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства.

4.1.7. При обеспечении Собственника коммунальными услугами:

1) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг Собственнику в необходимых для него объемах;

2) предоставлять Собственнику коммунальные услуги в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и договором;

3) самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику;

4) устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

5) при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию Собственника в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить указанный журнал;

6) производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

7) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

8) в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять Собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

9) информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

10) информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

11) по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

12) не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

предполагаемые дата и время проведения работ;

номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

вид работ, который будет проводиться;

сроки проведения работ;

должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

13) производить по требованию Собственника сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

14) обеспечивать регистрационный учет лиц, проживающих в многоквартирном доме с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления. На основании данных регистрационного учета, выдавать справки, выписки и иные документы, обратившимся за ними лицам, а также удостоверять доверенности, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом платных услуг. В целях осуществления регистрационного учета Собственник разрешает Управляющей организации использовать свои персональные данные, в том числе передавать эту информацию уполномоченным третьим лицам;

15) вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников, в том числе на основании решения собрания собственников помещений заключать от имени собственника с третьими лицами договора аренды нежилых помещений, входящих в состав общего имущества собственников, договора об использовании конструктивных элементов многоквартирного дома под размещение рекламных и информационных конструкций и иных договоров, позволяющих извлечь доход от использования общего имущества собственников и не приводящих к ухудшению его состояния. Доходы, полученные от использования общего имущества третьими лицами, аккумулируются на индивидуальном счете дома и используются на работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

16) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

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

4.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере. Порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого

помещения в случае выполнения работ по содержанию и ремонту ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, также размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - изменение размера платы) устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", Постановлением Правительства Российской Федерации 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».

4.1.10. Производить начисление платежей, установленных в пункте 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.11. Производить сбор, установленных в пункте 5.1. Договора платежей.

4.1.12. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Исполнителем договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

4.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

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

4.2. Исполнитель имеет право:

4.2.1. При предоставлении коммунальных услуг:

1) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2) требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время;

3) требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

4) в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

5) без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

6) приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в соответствии со статьёй 155 части 14 Жилищного кодекса Российской Федерации и Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

7) при наличии вины Собственника вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником коммунальных услуг в следующем порядке:

Исполнитель направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения Собственника путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника;

в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Исполнитель имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

8) приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 5 и 6 настоящей статьи Договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

9) при ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

10) приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

11) приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Собственнику, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, не допускается.

4.2.2. Самостоятельно определять время 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.

4.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги (приложение 1). Возмещать Исполнителю расходы, связанные с исполнением Договора.

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

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать курение в местах общего пользования;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);
- содержать собственное помещение, включая инженерное оборудование в технически исправном состоянии, производить его ремонт за свой счет и в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;
- предоставить Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного его отсутствия для устранения при необходимости последствий аварийных ситуаций;
- размещать автотранспорт на придомовой территории только согласно утвержденного собственниками плана использования земельного участка, либо, при его отсутствии, в соответствии с требованиями Правил дорожного движения Российской Федерации;
- извещать в письменной форме Управляющую организацию о времени, месте проведения и подсчета голосов, а также в вопросах, поставленных на голосование общего собрания Собственников, проводимого в очной или заочной форме, не менее чем за 10 дней до даты проведения собрания, либо начала голосования. Предоставлять в Управляющую организацию копии протокола общего собрания и решений Собственников;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами региональных и местных органов власти применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.4. Своевременно предоставлять Исполнителю сведения:

о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

о проводимых с помещением сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

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

4.3.5. При потреблении коммунальных услуг:

1) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Исполнителю и в диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению;

2) при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Исполнителю и в аварийно-спасательную и диспетчерскую службы;

3) в целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

4) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

5) допускать в заранее согласованное с Исполнителем время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

6) в заранее согласованное с Исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

7) информировать Исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

8) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим Договором;

9) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

4.4. Собственнику запрещается:

1) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

2) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя;

3) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

4) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

5) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4.5. Собственник имеет право:

1) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

2) получать от Исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

3) получать от Исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

4) получать от Исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

5) быть в соответствии с настоящими Правилами или договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;

6) требовать уплаты Исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

7) требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственнику (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления

коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

8) требовать предъявления уполномоченным представителем Исполнителя документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в подпунктах "2" и "4" пункта 4.2.1. подпунктах "5" и "6" пункта 4.3.5. настоящего Договора;

9) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

4.5.2. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.5.3. За 15 дней до окончания срока действия договора управления ознакомиться с 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.

4.5.4. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, исполнитель обязуется оказывать Собственнику и/или иным Пользователям содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий) выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- ремонт помещения;
- перевод помещения из жилого помещения в нежилое и из нежилого в жилое;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;
- на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома, осуществление надстройки, пристройки к существующим строениям жилых и нежилых помещений;
- решение иных вопросов.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. Собственник или иной пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.
- коммунальные услуги (определяется конкретный вид услуг: холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение);

5.2. Цена договора устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения предоставляемые в рамках договора.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет **27,2 руб./кв.м.** в месяц, в соответствии с перечнем работ, входящих в оплату по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложением 1).

5.4. Размер платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

5.5. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставленного Исполнителем счета. В выставленном Исполнителем счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

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

5.8. Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за истекшим.

5.9. В случае, если Собственником предоставлено жилое помещение гражданам по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее – наниматель), то наниматели осуществляют плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с пунктами 5.1. – 5.8. настоящего Договора. При этом, наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющей организации.

5.10. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Исполнителем и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым

Исполнителем.

5.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Исполнителем счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 30 дней со дня выставления счета.

5.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Исполнителя о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.13. В случае принятия органами государственной власти или органом местного самоуправления решения о выделении денежных средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, денежные средства, поступающие от Собственников на капитальный ремонт, направлять на софинансирование работ по капитальному ремонту в размере установленном действующим законодательством и с согласия Собственников.

5.14. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов". Перерасчет платы по услуге «управление» не производится.

6. Ответственность Сторон

6.1. Исполнитель несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Исполнителем, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 Договора.

6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

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

6.8. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Исполнитель несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовым актам органа местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

6.10. В случае причинения убытков Собственнику по вине Исполнителя последняя сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору, Исполнитель не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником или иным Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель не рассматривает.

7.4. Контроль деятельности Исполнителя включает в себя:
предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
оценку качества работы Исполнителя на основе установленных критериев.

7.5. Критериями качества работы Исполнителя являются:

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Исполнителем мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

7.6. Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

8. Форс-мажор

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

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. **Настоящий Договор заключен на срок 1 (один) год и вступает в силу с 01 февраля 2018 года.**

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Исполнителя за два месяца до даты расторжения.

9.3. В случае расторжения Договора Исполнитель за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

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

9.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права

собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации, другой - у **представителя Собственников.**

Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение 1: Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение 2: Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования;

11. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО «Прогресс»

188300, Ленинградская обл., г. Гатчина,
ул. 7 Армии, д. 10 Б, оф. 8
Тел: 8 (911) 190-05-94
ОГРН 1164704059552
ИНН 4705070854 КПП 470501001
р/с 40702810032180002669
в Филиале «Санкт-Петербургский»
АО «Альфа-банк»
к/сч № 30101810600000000786
БИК 044030786

Собственники:

1.

Бендурский Т.А.

2.

_____ / _____

Генеральный директор

ООО «Прогресс»

Шувалов В.В.



**Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса			
№п /п	Виды работ	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади, руб. в месяц
	Содержание общего имущества дома		27,2
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих конструкций, перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		5,46
1.	<i>Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов</i>	По необходимости	
2.	<i>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами</i>		
2.1.	Обслуживание подвала	По необходимости	не требуется
3.	<i>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов</i>		
4.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов</i>		
5.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов</i>		
6.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов</i>		
7.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов</i>	В соответствии со сметами	
8.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов</i>		
9.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов, содержание и очистка водостоков</i>	По необходимости	
9.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов. Ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков		
9.2.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)		
9.3.	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ		
10.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах</i>		
11.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов</i>	В соответствии со сметами	

12.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</i>		
13.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме</i>	<i>По необходимости По сметам</i>	
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			6,02
14.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов</i>		не требуется
15.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов</i>	<i>По необходимости</i>	
16.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах</i>		не требуется
17.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме</i>		
18.	<i>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), водоотведения в многоквартирных домах</i>		
19.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах</i>		
20.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме</i>		
21.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме</i>		
22.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме</i>		не требуется
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме			
23.	<i>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</i>		
23.1	<i>Уборка мест общего пользования:</i>		
	<i>- влажное подметание лестничных площадок и маршей</i>	2 раза в неделю	
	<i>- мытье лестничных площадок и маршей</i>	1 раза в 10 дней	
	<i>- обметание пыли с потолков, стен</i>	4 раз в год	
	<i>- влажная уборка стен</i>	2 раза в год	
	<i>- влажная протирка подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков, перил, ограждений, дверей, электрощитков</i>	1 раза в 10 дней	
	<i>- мытье окон</i>	1 раза в год	
	<i>- очистка металлической решетки и приямка, уборка площадки перед входом в подъезд</i>	2 раза в неделю	
24.	<i>Работы по содержанию площадок перед подъездами и пешеходных дорожек в холодный период года</i>		3,04
24.	<i>Работы по содержанию площадок перед подъездами и пешеходных дорожек в холодный период года</i>		1.98

	- подметание свежеснегавпавшего снега до 2 см	в дни снегопада	
	- посыпка песком или смесью песка с хлоридами	во время гололеда	
	- подметание в дни без снегопада	ежедневно	
	- уборка мусорных урн	1 раз в сутки	
	- сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	по необходимости	
25.	Работы по содержанию площадок перед подъездами и пешеходных дорожек в теплый период года		
	- подметание в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	ежедневно	
	- частичная уборка в дни с осадками более 2 см	ежедневно	
	- уборка газонов	1 раз в двое суток	
	- скашивание газонов	по необходимости	
	- уборка мусорных урн	1 раз в сутки	
26.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		1,87
	Незамедлительный вывоз твердых коммунальных отходов при накоплении более 2,5 куб метров	по необходимости	
	Вывоз крупногабаритного мусора	по необходимости	не требуется
	Организация мест накопления бытовых отходов	по графику	
27	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.		
28.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнение заявок населения	по необходимости	1,59
29.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	По необходимости	0,1
30.	Проведение производственного контроля качества питьевой воды	По необходимости	0,21
31.	Управление домом (ведение паспортного учета)	постоянно	5,82
32.	Услуги по начислению и сбору платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме	постоянно	0,87
IV.	Дополнительные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе		0,24

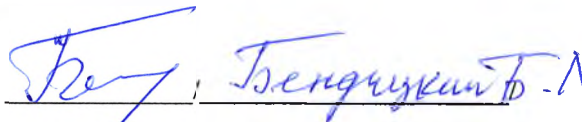
33.	Содержание и ремонт детской площадки, элементов благоустройства	1 раз в месяц	0,24

Управляющая организация:
ООО «Прогресс»

188300, Ленинградская обл., г. Гатчина,
ул. 7 Армии, д. 10 Б, оф. 8
Тел: 8 (911) 190-05-94
ОГРН 1164704059552
ИНН 4705070854 КПП 470501001
р/с 40702810032180002669
в Филиале «Санкт-Петербургский»
АО «Альфа-банк»
к/сч № 30101810600000000786
БИК 044030786

Собственники:

1.

 Т. Л. Бендузник

2.

Генеральный директор
ООО «Прогресс»

 Шувалов В.В.


Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (не предвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования: -в зимнее время -в летнее время	1сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах, (подвалах, чердаках, технических помещениях)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности системы водоснабжения, связанные с необходимостью прекращения водоснабжения помещений дома. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами) водопровода, канализации, горячего водоснабжения, (центрального отопления, газооборудования)	1 сутки в течение часа
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	не более 2 часов
Неисправности во 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 течение часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений с заменой ламп накаливания люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных (элементов светильников)	7 суток

Управляющая организация:

ООО «Прогресс»

188300, Ленинградская обл., г. Гатчина,
ул. 7 Армии, д. 10 Б, оф. 8
Тел: 8 (911) 190-05-94
ОГРН 1164704059552 ИНН 4705070854 КПП 470501001
р/с 40702810032180002669
в Филиале «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-банк»
к/сч № 30101810600000000786
БИК 044030786

Генеральный директор
ООО «Прогресс»

Шувалов В.В.

Собственники:

1.

Бендюжани Т.А.

2.

_____ / _____