

ДОГОВОР №104

управления многоквартирным домом

п. Рябово

«14» ноября 2023 года

Акционерное общество «Тепловые сети» (далее - Управляющая организация), в лице директора филиала «Управляющая компания» АО «Тепловые сети» Ротарь О.Б., действующей на основании Доверенности № 3030 от 08.11.2023 года, с одной стороны, и

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, п. Рябово, ул. Новая, д.3 (далее – Собственник), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация, действуя в интересах Собственников, осуществляет управление многоквартирным домом, в том числе:

1.1.1. Выполняет работы и (или) оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества.

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется Сторонами в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, порядок его изменения устанавливается Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора. Указанный Перечень может быть изменен в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством и настоящим Договором.

Границы внутридомовых и инженерных сетей, входящих в состав Общего имущества многоквартирного дома, а также границы эксплуатационной ответственности за их обслуживание между Собственниками и Управляющей организацией, определяются в соответствии с п. 5-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

1.1.2. Предоставляет Собственникам коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), газоснабжение, вывоз твердых коммунальных отходов) в случае отсутствия договорных отношений между Собственниками и Ресурсоснабжающими организациями и Региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами на основании решения собственников.

1.1.3. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

1.2. Собственник обязуется оплачивать оказанные услуги и выполненные работы, предоставленные коммунальные услуги в соответствии с условиями Договора.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с Договором, действующими нормативными актами, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, принятыми федеральными органами власти, органами власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования, на территории которых расположен многоквартирный дом.

2.1.2. Обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования дома, крыши, чердака и подвала (техподполья), инженерного оборудования.

2.1.3. Производить осмотр мест общего пользования многоквартирного дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

2.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание подъездов, vestibule, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

2.1.5. Своевременно производить подготовку многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.6. В согласованные Сторонами сроки и за согласованную Сторонами плату проводить текущий и капитальный ремонт дома и общего имущества в нем.

2.1.7. В предусмотренные нормативными документами сроки уведомлять Собственника:

– о ремонте мест общего пользования многоквартирного дома;

– о внеплановых отключениях, испытаниях или иной смене режима работы инженерных сетей дома;

– о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг.

2.1.8. Ежемесячно (собственными или привлеченными силами) производить расчет размера платы Собственникам за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставленные коммунальные и иные услуги.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.10. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год, способом, принятым Собственниками помещений на общем собрании:

- размещение на досках информации в подъезде;

- на ГИС ЖКХ.

2.1.11. Предоставлять акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД за первое полугодие в срок до 01 сентября, за второе полугодие в срок до 01 марта.

2.1.12. В случае необходимости информировать Собственников помещений в доме о состоянии общего имущества, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома на общем собрании Собственников помещений.

2.1.13. Оказывать услуги паспортно-регистрационной службы.

2.1.14. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора:

- взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирном доме посредством предоставления указанным лицам возможности личного обращения в офис управляющей организации;

- в случае поступления письменных обращений, Управляющая организация рассматривает обращение и информирует Собственника в сроки, предусмотренные законодательством.

2.1.15. Исполнять предписания надзорных органов по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома без согласования с Собственниками за счет средств, поступивших на содержание и текущий ремонт.

2.1.16. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными актами и Договором.

2.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, регистрировать и выполнять заявки Собственника и иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.18. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать от Собственника надлежащего исполнения его обязанностей по Договору.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу дома, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, по согласованию с Советом МКД.

2.2.5. Инициировать рассмотрение вопросов, связанных с выполнением Договора, общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, в форме очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), заочного голосования (опросным путем или с использованием системы), очно-заочного голосования.

2.2.6. Проверять предоставленные Собственником сведения о количестве лиц, проживающих в квартире.

2.2.7. Заключать от своего имени в интересах Собственника договоры с поставщиками коммунальных ресурсов и услуг, исполнителями иных услуг, специализированными субподрядными организациями, в целях обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации по Договору, при отсутствии решения о заключении договоров собственниками с ресурсоснабжающими организациями.

2.2.8. Принимать оперативные решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с действующим законодательством с учетом соответствующих решений общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.9. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

2.2.10. Проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

2.2.11. Заключать с Собственником возмездные договоры на оказание услуг по ремонту и обслуживанию внутриквартирного оборудования индивидуального пользования, работа или состояние которого не оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Собственником дополнительно.

2.2.12. Требовать от Собственника соблюдения норм и правил эксплуатации мест общего пользования многоквартирного дома.

2.2.13. Заключать договоры о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, Управляющая организация выступает уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов направляются на цели, определенные решением общего собрания Собственников.

2.2.14. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими в жилищной сфере нормативными актами и Договором.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Оплачивать выполняемые (оказываемые) по Договору работы (услуги) и предоставляемые коммунальные услуги (ресурсы) в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

2.3.2. Ежемесячно, в период с 23 (двадцать третьего) по 25 (двадцать пятое) число месяца, представлять сведения о показаниях индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов.

2.3.3. Соблюдать и обеспечивать соблюдение постоянно проживающими и временно находящимися в квартире лицами, подрядчиками (при выполнении в квартире строительных, ремонтных и иных работ), требований нормативных актов, регулирующих порядок пользования, выполнения работ на коммунальных сетях и системах, строительных конструкциях, принятых

федеральными органами власти, органами власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования, на территории которых расположен многоквартирный дом.

2.3.4. Рационально расходовать воду, электрическую и тепловую энергию.

2.3.5. Обеспечить доступ в квартиру представителей Управляющей организации, представителей ресурсоснабжающих организаций, работников подрядных организаций, обслуживающих оборудование дома, для осмотра помещения и оборудования в нём – в заранее согласованное время, а в случаях неисправности оборудования, аварий и возникновения угрозы причинения вреда имуществу третьих лиц и/или общему имуществу многоквартирного дома – в любое время для выполнения ремонтных работ по устранению неисправностей, ликвидации аварий.

2.3.6. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

2.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3.8. Предварительно, до официального согласования, уведомить Управляющую организацию о планируемой перепланировке, реконструкции квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустройства квартиры, в т.ч. установки дополнительного оборудования, включая предварительное согласование проектов таких перепланировки, реконструкции, переустройства.

2.3.9. Предоставить в Управляющую организацию в течении 10 рабочих дней сведения о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.). Предъявлять Управляющей организации завершённые перепланировку, реконструкцию квартиры, в т.ч. установку дополнительного оборудования, для проверки их соответствия ранее согласованному проекту.

2.3.10. Бережно относиться к общему имуществу дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, расположенным на прилегающей к многоквартирному дому территории.

2.3.11. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования и прилегающей территории многоквартирного дома, в том числе:

• выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией, производить парковку транспортных средств в специально предназначенных для этих целей местах;

• не осуществлять на прилегающей к дому территории ремонт, помыв автотранспортных средств;

• не сбрасывать в санитарный узел мусор и отходы, засоряющие канализацию.

2.3.12. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества дома.

2.3.13. При длительном неиспользовании квартиры перекрывать краны холодной и горячей воды в ней, а также сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к общедомовому имуществу в квартире.

2.3.14. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в его квартире лицами, привлеченными подрядчиками установленного порядка движения и парковки автотранспорта на придомовой территории (для исключения повреждения элементов благоустройства и других транспортных средств).

2.3.15. Соблюдать и обеспечивать соблюдение постоянно проживающими и временно находящимися в квартире лицами, требований нормативных актов, регулирующих порядок содержания домашних животных, принятых федеральными органами власти, органами власти субъекта Российской Федерации и муниципального образования, на территории которых расположен дом.

2.3.16. Устранять за свой счет любые повреждения конструкций и систем, в т.ч. санитарно-технического, электрического и иного инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, элементов благоустройства придомовой территории, если указанные повреждения произошли по вине Собственника, лиц, проживающих с ведома Собственника в квартире, или привлеченных подрядчиков.

2.3.17. Письменно извещать Управляющую организацию о наступлении одного из перечисленных ниже событий, с указанием его даты и иных указанных ниже сведений, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня:

• передачи квартиры Собственником в наём третьим лицам – с указанием дополнительно контактных данных (наименование или Ф.И.О., контактный телефон) нанимателя;

• государственной регистрации прекращения права собственности (права владения) Собственника на квартиру – с указанием дополнительно контактных данных (наименование или Ф.И.О., контактный телефон) нового Собственника (владельца) и приложением заверенной Собственником копии документа, являющегося основанием для прекращения права.

2.3.18. Извещать Управляющую организацию о количестве лиц, проживающих в квартире, как постоянно зарегистрированных, так и временно проживающих. При расчете платы за коммунальные услуги в отсутствие установленных приборов учета, учитывается количество граждан:

- проживающих и зарегистрированных в жилом помещении,

- зарегистрированных, но не проживающих в жилом помещении,

- временно проживающих граждан, то есть проживающих, но не зарегистрированных в жилом помещении.

В случае отсутствия информации (уведомления Собственника) о количестве лиц, проживающих в квартире, Управляющая организация комиссионно, в присутствии не менее чем двух заинтересованных лиц (члены совета дома или иные Собственники данного МКД) составляют Акт о выявлении количества фактически проживающих граждан. Дальнейшие расчеты за коммунальные услуги производятся на основании Акта по количеству фактически проживающих граждан.

2.3.19. Информировать Управляющую организацию о принятых на общих собраниях собственников помещений решениях, с приложением протокола общего собрания.

2.3.20. Устанавливать в квартире индивидуальные (квартирные) приборы учёта потребления коммунальных ресурсов, предусмотренные Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сроки.

2.3.21 Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

2.3.22. Собственник несет также иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Проверять выполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

2.4.2. Обратиться к Управляющей организации с заявлением об уменьшении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, платы за предоставленные коммунальные услуги в связи со снижением объема и качества их предоставления на основаниях, в размере и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

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

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

2.4.5. На общем собрании Собственников помещений вносить изменения по объему работ в перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома не чаще одного раза в год.

2.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

3. Порядок оплаты и расчеты

3.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 ГК РФ и ст. ст. 37, 39 ЖК РФ.

Цена Договора устанавливается для каждого Собственника в соответствии с его долей в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, пропорционально занимаемому Собственником помещению.

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц и состоит из:

3.1.1. Платы за жилое помещение, включающей в себя:

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

3.1.2. Платы за предоставленные коммунальные услуги (случае отсутствия договорных отношений между Собственниками и Ресурсоснабжающими организациями и Региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами).

3.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также управление многоквартирным домом устанавливается ежегодно на основании решения общего собрания Собственников помещений об утверждении перечня работ и услуг в соответствии с утвержденными Управляющей организацией расценками.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям опломбированных приборов учёта, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством, количества проживающих в квартире лиц, общей площади квартиры и иных расчётных показателей в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и тарифов на соответствующий коммунальный ресурс, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Размер платы за иные оказанные (выполненные) разовые услуги (работы) определяется соглашением сторон в соответствии с утвержденными Управляющей организацией расценками.

3.5. Управляющая организация вправе заключить с третьим лицом, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы, договор на организацию начисления и сбора платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги Собственникам помещений многоквартирного дома.

Управляющая организация в этом случае вправе передать вышеназванному учреждению персональные данные Собственников, необходимые для осуществления начисления платы за работы и услуги, выполняемые Управляющей организацией по настоящему Договору.

3.6. Плата по Договору вносится Собственником Управляющей организации ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа следующего за оплачиваемым месяцем по платежным документам, выставляемым Управляющей организацией или иным уполномоченным лицом, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации или иного уполномоченного лица. Собственник самостоятельно несет расходы, связанные с внесением платежей по Договору через платежных агентов, включая банковские организации.

3.7. Обязанность Собственника по оплате оказываемых услуг и выполняемых работ, предоставляемых коммунальных услуг возникает со дня возникновения у него права собственности на жилое или нежилое помещение. Неиспользование квартиры Собственником не является основанием невнесения платежей по Договору.

Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

4. Ответственность сторон

4.1. За нарушение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. 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 при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

4.4. В случае выполнения Собственником самовольного переустройства (перепланировки) квартиры Собственник самостоятельно несет ответственность за ущерб, нанесенный в результате таких действий общему имуществу многоквартирного дома, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц.

4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги дальнейшие расчеты за коммунальные услуги производятся на основании Акта, составленного в соответствии с п. 2.3.19. настоящего договора по количеству фактически проживающих граждан.

5. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности за неисполнение обязательств

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью

Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления Многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможны в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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.

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.

5.2. Основаниями освобождения Управляющей организации от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) её обязанностей по Договору являются:

- истечение нормативного срока эксплуатации общего имущества дома;
- недостаток средств в фонде капитального ремонта и иных целевых фондах, создаваемых по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- нарушение ресурсоснабжающими и/или сетевыми организациями установленных порядка предоставления коммунальных ресурсов, сроков уведомления Управляющей организации об изменении режима предоставления коммунальных ресурсов;
- совершение Собственниками, лицами, проживающими или использующими жилищный фонд, нежилые помещения, действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- аварии инженерных сетей или иного оборудования, произошедшие не по вине Управляющей организации;
- исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятых без учета предложений Управляющей организации;
- выполнение Собственниками помещений несогласованных переустройства или перепланировки помещений, результатом которых явилось снижение качества предоставляемых коммунальных и иных услуг;
- отсутствие необходимых решений общего собрания о ремонте общего имущества дома, несмотря на информирование со стороны Управляющей организации;
- отсутствие финансирования (фактической оплаты собственниками МКД) за содержание общего имущества МКД. Работы аварийного характера устраняются незамедлительно, остальные работы по перечню выполняются по мере необходимости и согласно планам работ, на текущий год.

6. Порядок изменения и досрочного расторжения Договора

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:
 - Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неказания услуг или невыполнения работ, в отношении которых составлен Акт выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

6.2.1. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 5.1 настоящего Договора.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через один месяц с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении договора.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.6. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.8. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

6.9. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников, а в отсутствие такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

6.10. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

6.11. Договор подлежит досрочному расторжению:

- по требованию одной из Сторон - в случае действия обстоятельств, указанных в п. 5.1. Договора, в течение более чем 6 (шести) месяцев;

- в иных случаях и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

6.12. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.01.2024 года, заключен на один год - до 31.12.2024 года.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, подлежат урегулированию в переговорном порядке.

8.2. Споры и разногласия, не разрешенные путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения дома, за исключением споров, связанных с защитой прав потребителей, подсудность которых определяется в соответствии с действующим российским законодательством.

9. Заключительные положения

9.1. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, если иное не предусмотрено действующими нормативными актами и Договором.

9.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Уведомления и сообщения Управляющей организации будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены одним из способов, предусмотренных Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Правительством России.

9.4. Стороны допускают использование Управляющей организацией факсимиле подписи её руководителя, но только совместно с печатью Управляющей организации.

9.5. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений (жилых и нежилых) в доме.

9.6. Настоящий Договор составлен в форме одного документа, подписанного Сторонами.

9.7. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 - Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Реестр собственников помещений МКД, расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, п. Рябово, ул. Новая, д.3.

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

АО «Тепловые сети»
Юр. адрес: 187000, ЛО, г. Тосно,
ул. Боярова, д.1
Почт. адрес: 187000, ЛО, г. Тосно,
ул. Боярова, д.20
Тел. 8(81361) 2-28-93
ИНН 4716024190 КПП 471601001
р/с 40702810255380000140
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653
Северо-Западный банк
ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург

Директор филиала
«Управляющая компания»
АО «Тепловые сети»


 О.Б. Ротарь