

ДОГОВОР №268
управления многоквартирным домом

г. Тосно

«22» июля 2024г.

Акционерное общество «Тепловые сети» (АО «Тепловые сети» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора филиала «Управляющая компания» АО «Тепловые сети» Ротарь Оксаны Борисовны, действующего на основании доверенности № 3030 от 08.11.2023 г.,

и Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская обл., Тосненский р-н, гп. Рябово, ул. Рычина, д.16А именуемые в дальнейшем «Собственники», являющиеся собственниками помещений на основании документов, подтверждающих право собственности, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании протокола №б/н от 02.07.2024 года конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отраженных в протоколе №б/н от 02.07.2024 года открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью настоящего Договора является управление многоквартирным домом, которое должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам, проживающим в таком доме, коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги по управлению многоквартирным домом по адресу: Ленинградская обл., Тосненский р-н, гп. Рябово, ул. Рычина, д.16А выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, занимающих на законных основаниях помещения, принадлежащие Собственнику в многоквартирном доме, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, в том числе, оказывать обратившимся к Управляющей организации

Собственникам платные услуги, не входящие в перечень услуг, предусмотренных договором управления.

2.2. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Предоставлять потребителю коммунальные услуги: по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, газоснабжению, электроснабжению; исполнять обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню (приложение N 2 к настоящему Договору). Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в приложении № 3.

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю,

3.1.4. Организовать ведение лицевых счетов собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений по начислению платы за жилые помещения и коммунальные услуги, доставку квитанций на оплату предоставленных услуг, получение платежей от потребителей услуг.

3.1.5. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии);

3.1.6. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

3.1.7. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.8. Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в порядке, который установлен действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. Предоставлять любому потребителю письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на

общедомовые нужды, а также документы связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

3.1.10. 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, представлять интересы Собственника в правоохранительных, судебных, административных и государственных органах;

3.1.11. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, осуществлять рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дачи ответов;

3.1.12. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным

3.1.13. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях, актах.

3.1.14. В установленном законодательством порядке осуществлять ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

3.1.15. Осуществлять консолидацию всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

3.1.16. Осуществлять иную деятельность, направленную на цели управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных пользователей в случаях и порядке установленных действующим законодательством и "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утверждёнными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, нанимателем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и конструкций и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п. 3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.8. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора,

связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.

3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.

3.3.4. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3) плату за коммунальные услуги.

для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

3.3.5. В 10-ти дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:

а) о датах начала, прекращения, условиях:

- сдачи в поднаем, аренду помещений дома;

- вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;

- разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;

б) пофамильные сведения по: поднанимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;

г) о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.6. За счет собственных средств в 30-ти дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.

3.3.7. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:

- осмотра приборов учета и контроля;

- осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;

а при аварийных ситуациях - в любое время.

3.3.8. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более 3-х суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.9. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.

3.3.10. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.11. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета; предоставлять управляющей организации показания индивидуальных приборов учета до 25 числа каждого месяца. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний квартирных приборов учета.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
- 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;
- соблюдать режим тишины и покоя граждан, установленный областным законом Новгородской области от 01.02.2016 N 914-ОЗ "Об административных правонарушениях";
- соблюдать правила содержания домашних животных;
- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
- не использовать бытовые машины (приборы и 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;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих или индивидуальных приборов учета, не 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 дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов);
- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 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;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- не использовать мусоропровод для сбрасывания строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения

произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;

- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к мусорокамерам, к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

3.3.14. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.15. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника, - рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

3.3.16. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

3.3.17. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНИП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением, в том числе за 15 дней до окончания срока договора управления требовать ознакомления с ежегодным письменным отчетом о выполнении договора управления.

3.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно- правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за

жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.2. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилых помещений многоквартирного дома устанавливается администрацией муниципального образования Тосненский район Ленинградской области по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет 85,96 руб. за 1 кв. м. Плата за работы и услуги по содержанию и ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Потребитель вправе по своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты; поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный законодательством; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

4.6. Неиспользование собственниками помещений (помещений или их части) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника.

4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.10. Все поступающие Управляющей организации денежные средства используются строго по назначению.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, его персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

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

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе требовать уплаты пени, рассчитанных в порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 ЖК РФ.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

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

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

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

5.9. 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.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией 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 общего имущества многоквартирного дома;

- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Оценка качества текущего содержания общего имущества многоквартирного дома. Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются уполномоченными органом местного самоуправления лицами, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций ежемесячно. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющим размера платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества.

Оценка качества и объемов производства текущего и капитального ремонтов проверяется уполномоченными органом местного самоуправления лицами, либо уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.

Оценка качества предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг. Несвоевременное, некачественное предоставление коммунальных услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за коммунальные услуги Собственникам, пользователям помещениями многоквартирного дома.

6.3 Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений в многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу собственников обеспечиваются предоставлением организатору конкурса в пользу собственников и ресурсоснабжающих организаций безотзывной банковской гарантии, залога депозита либо страхования ответственности управляющей организации (по выбору победителя конкурса).

Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет

Собственники помещений вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части, Управляющая организация гарантирует ежемесячное возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которых 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок - 1 года и вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий управляющей организации.

Договор может быть продлен 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 (в соответствии со ст. 114 ЖК РФ) 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 Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.2. Договор управления многоквартирным домом, должен быть размещен управляющей организацией в информационной системе ГИС ЖКХ в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, 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.

8.4. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

9.1. 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.

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

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

9.4. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

Приложение № 2 - Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 – Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома

Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5 - Реестр собственников помещений МКД, расположенного по адресу:

10. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация:

Акционерное общество «Тепловые сети»
187000, Ленинградская область, г. Тосно, ул. Боярова, д. 1
ИНН/КПП 4716024190/471601001,
р/сч.40702810255380000140,
Северо-Западный банк Сбербанка России г. Санкт-Петербург,
БИК 044030653,
к/сч. 30101810500000000653.

Директор филиала
АО «Тепловые сети»



О.Б. Ротарь
/О.Б. Ротарь/

Собственники помещений:

АКТ
О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ОБЪЕКТОМ КОНКУРСА

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: ЛО, Госненский район, пгт. Рябово, ул. Рычина, д.16а
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) - 47:26:0805014:100
3. Серия, тип постройки - трехэтажный
4. Год постройки - 2015
5. Степень износа – 5
6. Степень фактического износа – 5
7. Год последнего капитального ремонта – не производился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу -
9. Количество этажей - 3
10. Наличие подвала - нет
11. Наличие цокольного этажа - нет
12. Наличие мансарды - нет
13. Наличие мезонина - нет
14. Количество квартир - 16
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 1
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) - отсутствует
18. Строительный объем – 3280,00
19. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками – 867,40
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир) - 696,80
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 67,50
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - 0
20. Количество лестниц - 1
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) - 96,40
22. Уборочная площадь общих коридоров - 96,40
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) - 0
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома – 1 139,00
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) – 47:26:0805014:97

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.Фундамент	Цементированный ленточный	Удовлетворительное

2. Наружные и внутренние капитальные стены	Газобетонные блоки	Удовлетворительное
3. Перегородки	Газобетонные блоки	Удовлетворительное
4. Перекрытия Чердачные Междуэтажные Подвальные	Железобетонные	Удовлетворительное
5. Крыша	Кровля рулонная по железобетонным плитам	Удовлетворительное
6. Полы	Цементная стяжка	Удовлетворительное
7. Проемы Окна Двери	Окна – стеклопакеты Двери – заводского изготовления, окрашены	Удовлетворительное Удовлетворительное
8. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация лифт вентиляция	С газовыми колонками Нет Нет Нет Нет Нет Нет Вытяжная	Удовлетворительное
9. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление	Скрытая проводка Центральное Газовые колонки Центральное Центральное Центральное	Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное Удовлетворительное
10. Крыльца	Железобетонные	Удовлетворительное

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом
конкурса**

Рябово п., Рычина д.16А

Плата , руб. /м2:	85,96
Площадь жилых помещений, м2:	696,80
Площадь нежилых помещений, м2:	67,50
Сумма итого, руб.:	788 394,98

Вид работ	Единица	План МКД	
		Объем	Пер-ть
<Перечень работ УК>			
1. Осмотры МКД			
Осмотр вводных электрических щитков	шт.	1,00	1
Осмотр водопровода, канализации, ГВС, ЦО в квартирах	квартир	16,00	1
Осмотр кровли	м ²	353,54	2
Осмотр подъездов и конструкций зданий	м ²	96,40	2
Осмотр системы водоснабжения и канализации в подвальном помещении	м ²	764,30	2
Осмотр электротехнических устройств на л/кл	л/кл	3,00	1
2. Содержание внутридомовых сетей (Сантехнические работы)			
Очистка дворовой канализационной сети, в т.ч. дренажной сети	м	16,00	2
Промывка с гидравлическим испытанием трубопроводов системы отопления (с учётом ГВС) в домах 1-2 эт.	дом	1,00	1
Техническое обслуживание узла учёта ХВС	шт.	1,00	1
ТО УУТЭ (для МКД с максимальным объемом потребления тепловой энергии менее 0,2 Гкал/ч)	шт.	1,00	1
3. Содержание внутридомовых сетей (Электромонтажные работы)			
Снятие показаний эл. счетчика коммунального назначения	шт.	1,00	2
Техническое обслуживание ГРЩ в домах до 5 этажей	шт.	1,00	1
Техническое обслуживание щитков на лестничных клетках	шт.	3,00	1
4. Содержание конструктивных элементов (Общестроительные работы)			
Выполнение работ по смете (Общестроительные) (ремонт участков фасада и наружного ливнепровода)	кол.	1,00	1
7. Санитарное содержание лестничных площадок и придомовой территории			
7.1 Уборка внутридомового имущества			
Мытье лестничных площадок и маршей (до 5 эт.)	м ²	96,40	12
Мытье окон	м ²	37,00	1
Подметание с предварительным увлажнением л/пл и маршей нижних 3-х эт. (2 - 5 эт.)	м ²	96,40	105
7.2 Уборка придомовой территории			
Сезонное выкашивание газонов	м ²	494,70	3
Уборка газонов в теплый период	м ²	494,70	31
Уборка территории	м ²	23,80	53
7.4 Прочее			
Транспортировка (до 50 м) мусора	м ³	10,00	1
8. Прочие услуги			
Аварийно-ремонтное обслуживание в домах с отсутствием одного из видов удобств	м ²	764,30	12
Выполнение внеплановых работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД			
Проверка герметичности внутреннего газопровода (1-5 приборов) коэф. удал. 1	стояк	6,00	1
Профилактическое обследование: по техническому состоянию газифицированных вентканалов	шт.	16,00	3
Профилактическое обследование: по техническому состоянию негазифицированных вентканалов	шт.	16,00	1
Услуги управления в домах с отсутствием одного из видов удобств (п. Рябово, п. Форносово, дер. Тарасово, дер. Андрианово, п. Красный бор)	м ²	764,30	12
Выполнение работ по смете (Общестроительные) (ремонт участков фасада и наружного ливнепровода) в соответствии с п. 18 Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»			

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
МНОГОКАВАРТИРНОГО ДОМА**

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.,)	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	1 сутки 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,	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.	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами) водопровода, канализации, горячего водоснабжения, (центрального отопления,	в течение часа
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но 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

Примечание:

сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Состав общего имущества многоквартирного дома.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1.Фундамент	Цементированный ленточный
2. Наружные и внутренние капитальные	Газобетонные блоки
3. Балконные и иные плиты, несущие колонны	-
4. Перекрытия (Чердачные, Междуэтажные, Подвальные)	Железобетонные
5. Крыша	Рулонная по железобетонным плитам
6. Полы	Цементная стяжка
7. Проемы (окна, Двери ...)	Заводского изготовления, окрашены. Стеклопакеты
8. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
- Комплексное обслуживание системы АПС, СОУЭ, ВППВ, Дымоудаления	Нет
- Лифт	Нет
- Вентиляции	Вытяжная
9. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
- электроснабжение	Центральное
- холодное водоснабжение	Центральный
- горячее водоснабжение	Отсутствует
- водоотведение	Центральное
- газоснабжение	От накопителей (дворовые)
- отопление	Центральное
10. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого(нежилого) помещения в этом многоквартирном доме	-
11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом	47:26:0805014:97

**Реестр собственников помещений МКД, расположенного по адресу:
Ленинградская обл., Тосненский р-н, гп. Рябово, ул. Рычина, д.16А**

Общие характеристики многоквартирного дома :

Количество квартир - **16, 1 нежилое помещение**

Общая площадь помещений в собственности граждан и юридических лиц **764,30м²**

Общее количество голосов собственников **764,30**

№ п.п.	№ помещения	ФИО собственника помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	Количество голосов
1	1	Кудрявцева Елена Владимировна	33,40	33,40
2	2	Костяева Ирина Николаевна	22,05	22,05
3	2	Ковалева Людмила Николаевна	22,05	22,05
4	5	Залунина Ирина Владимировна	30,10	30,10
5	6	Иванов Денис Александрович	38,50	38,50
6	8	Трифанова Наталья Сергеевна	22,10	22,10
7	8	Трифанов Виталий Валерьевич	22,10	22,10
8	9	Клетный Андрей Леонидович	54,70	54,70
9	12	Уваров Игорь Анатольевич	34,90	34,90
		Итого:	279,90	279,90
10	7	Ульяновское городское поселение	31,10	31,10
		Итого:	31,10	31,10
11	13	МО Тосненский район ЛО	33,90	33,90
		Итого:	33,90	33,90
12	3	Рябовское городское поселение	52,90	52,90
13	4	Рябовское городское поселение	56,80	56,80
14	10	Рябовское городское поселение	56,00	56,00
15	11	Рябовское городское поселение	30,10	30,10
16	14	Рябовское городское поселение	45,80	45,80
17	15	Рябовское городское поселение	54,60	54,60
18	16	Рябовское городское поселение	55,70	55,70
		Итого:	351,90	351,90
19	нежил.пом.	ООО"Рябовский завод керамических изделий"	67,50	67,50
		Итого:	67,50	67,50
		Всего:	764,30	764,30