

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № 1

г. Луга

«21» мая 2023г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Управляющая компания «Полужье», в лице директора Сеитова А.Г., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»** с одной стороны и Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Лужский район, д. Ретюнь, ул. Центральная, д. 9 (далее Объект), Реестр собственников многоквартирного дома, подписавших указанный договор - Приложение № 5 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем - **«Заказчик»**, заключили указанный Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (№ 1 протокол от 17 мая 2023 года).

Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 3.04. 2013 г. N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" и иными положениями действующего законодательства.

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

1.4. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.5. Исполнитель предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.6. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо - председатель Совета дома.

1.7. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности могут быть исполнены членом Совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.8. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Исполнитель по заданию Заказчика, в течение срока действия договора, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги по холодной воде, горячей воде, электрической энергии, отведению сточных вод, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, собственникам помещений в таком МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, и при предоставлении коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Заказчик, со своей стороны, обязуется оплатить оказанные Исполнителем услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором.

2.3. Состав общего имущества Объекта определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491

2.4. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества Объекта, предоставляемых Исполнителем, и порядок их оказания и выполнения указаны в Приложении №2 к Договору в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290

2.5. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на Объекте устанавливаются соответствующим актом разграничения между Заказчиком и Исполнителем, являющимся Приложением №3 к Договору.

2.6. Техническое обслуживание иного имущества Заказчика, за исключением указанного в Приложении №1 к настоящему Договору, расположенного на Объекте, осуществляется дополнительно на основании отдельных заявок Заказчика по тарифам, утверждаемым Исполнителем, и настоящим договором не регламентируется.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Исполнителя:

3.1.1. Организовать управление Объектом:

вести отдельный учет платежей, оплаченных Заказчиком, осуществлять контроль за полным и своевременным внесением Заказчиком платежей в счет оплаты услуг, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости заключать договоры с подрядными организациями на оказание услуг по настоящему Договору, контроль за состоянием общего имущества Объекта, при необходимости вести претензионную, исковую работу с подрядными организациями, взаимодействовать по вопросам обслуживания и управления Объектом с государственными, муниципальными органами и иными организациями в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Собственными силами или путём привлечения подрядных организаций обеспечить содержание в надлежащем состоянии общего имущества Объекта, а именно осуществлять услуги и работы, указанные в Приложении № 2.

При этом Исполнитель обязуется:

а) обеспечивать выполнение вышеуказанных работ и услуг самостоятельно либо проводить выбор подрядных организаций (в т.ч. специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Объекта и заключать с ними договоры;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключённым с подрядчиками договорам, нести ответственность за качество исполнения услуг подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядными организациями, привлечёнными Исполнителем, договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку Объекта к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, систем водоснабжения, канализации, электроснабжения, центрального отопления;

ж) проводить текущие, сезонные и внеочередные осмотры общего имущества или его элементов, информировать жильцов о состоянии Объекта в соответствии с результатами осмотров.

3.1.3. Обеспечивать Заказчика информацией об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества Объекта, а также об организациях - поставщиках коммунальных услуг в целях содержания общего имущества дома и иных услуг (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), о возможности несения непредвиденных расходов с обоснованием необходимости таких расходов.

3.1.4. Уведомлять Заказчика о ремонте общего имущества Объекта (не менее чем за 3 рабочих дня), об отключении, испытании или изменении режима эксплуатации инженерных сетей Объекта (не менее чем за 1 сутки с момента, когда Исполнителю стало известно о проведении вышеуказанных мероприятий) путем размещения уведомлений на информационных стендах Объекта.

3.1.5. Вести и хранить техническую и иную документацию на Объект, общее инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.

3.1.6. Ежемесячно в установленный Договором срок производить расчеты (начисление платы за жилищную услугу), формировать и печатать счета, которые необходимо оплатить Заказчику по настоящему Договору. Осуществлять информационный обмен с органами по социальной защите населения и расчет ежемесячной компенсации части расходов на оплату жилищной и коммунальных услуг в целях содержания общего имущества дома отдельным категориям граждан, проживающих на территории Ленинградской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Указанные действия управляющая компания выполняет самостоятельно либо по договору с другими организациями.

3.1.7. Вести регистрационный учет граждан РФ по месту жительства и пребывания в многоквартирном доме в установленном законом порядке.

3.1.8. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором, а также Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №416.

3.2. Обязанности Заказчика:

3.2.1. В сроки, установленные Договором, вносить плату за работы и услуги по настоящему Договору, в том числе за фактически потребленные коммунальные услуги в целях содержания общего имущества дома, на основании

показаний общедомовых (коллективных) приборов учета либо нормативу потребления в установленном законом порядке.

3.2.2. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Ленинградской области, регулирующих возникновение у исполнителя расходов не включенных и не предусмотренных настоящим договором, в том числе при изменении требований законодательства к общему имуществу, но возникших при исполнении настоящего договора Заказчик обязуется возместить Исполнителю такого рода расходы. О необходимости несения таких расходов Заказчик уведомляется Исполнителем не позднее, чем за 15 дней до момента несения таких расходов Исполнителем путем размещения информации на платежных документах или на информационных стендах на Объекте.

3.2.3. Обеспечивать доступ в жилое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта общих систем инженерного оборудования, устранения аварий, контроля за выполнением работ внутри жилых/нежилых помещений, инициированных Заказчиком и связанных с вмешательством в общее имущество Объекта, для контрольного снятия показаний приборов учета с целью проверки правильности подачи данных, правильности подключения и функционирования инженерных систем жилого помещения, влияющих на работу общих инженерных систем.

3.2.4. Незамедлительно сообщать Исполнителю об обнаружении неисправностей, относящихся как к жилому/нежилому помещению, так и к общему имуществу Объекта (неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг), ведущих в том числе к нарушению комфортности проживания и создающих угрозу жизни, здоровью и безопасности граждан.

3.2.5. За свой счет производить ремонт жилого/нежилого помещения, оборудования, расположенного в нём, а также ремонт общего имущества Объекта в случаях, когда повреждение общего имущества произошло в результате действий Заказчика. Основанием для возмещения убытков является Акт, составленный представителями Заказчика и Исполнителя, либо Акт, составленный по результатам осмотра.

3.2.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей жилых помещений Объекта, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Исполнителем, а также иные действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.2.7. Подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, не превышающей технические возможности электрической сети МКД в установленном законом порядке, устранять все негативные последствия по требованию Исполнителя за свой счет.

3.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов, выполнять другие требования пожарной безопасности. В случае нарушения указанных требований незамедлительно устранять все негативные последствия по требованию Исполнителя за свой счет.

3.2.9. За свой счет приобретать и производить замену вышедших из строя (или не прошедших очередную поверку) индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг (срок эксплуатации опломбированного/поверенного прибора учёта определен в паспорте на него).

3.2.10. Производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество (в т.ч. изменение внешнего вида фасада Объекта), инженерные сети и коммуникации Объекта (переоборудование внутренних инженерных сетей Объекта, нарушение имеющихся схем учета услуг), переустройства, перепланировки и реконструкции жилых помещений МКД и придомовой территории включающей ограждения, газоны и парковочные места, переустройство инженерного оборудования в соответствии с действующим законодательством. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью компенсировать Исполнителю сумму уплаченного Исполнителем административного штрафа за несоответствие общего имущества Объекта, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Заказчика) нормам безопасности или санитарным нормам, а также при необходимости затраты Исполнителя на восстановление (ремонт) общего имущества Объекта, его инженерных сетей и коммуникаций.

3.2.11. Не парковать автотранспортные средства на прилегающей территории вне специально установленных мест (на газонах, проездах, детских площадках, пешеходных и велосипедных дорожках).

3.2.12. Не оставлять бытовой и строительный мусор вне установленных мест на территории Объекта и прилегающем земельном участке.

3.2.13. Не допускать сбрасывания в санитарный узел помещения твердых коммунальных отходов, засоряющих канализацию.

3.2.14. При переходе права собственности на помещение Заказчик обязан в трехдневный срок с даты получения выписки о регистрации права собственности, либо документов о прекращении действующих прав, письменно уведомить об этом Исполнителя с приложением копий соответствующих документов. При утрате прав владения и пользования на помещение Заказчик обязан в трехдневный срок с даты оформления таких документов предоставить копии таких документов Исполнителю.

3.2.16. Представлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

3.2.17. Извещать Исполнителя об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано

индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.2.18. В случае неполучения документов для оплаты в срок, указанный в п. 5.3. настоящего Договора, Заказчик обязан самостоятельно явиться за их дубликатами к Исполнителю.

3.2.19. В случае если в квартире предусмотрено индивидуальное отопление, то Заказчик обязуется поддерживать в своей квартире положительную температуру в холодное время года, чтобы предотвратить промерзание части дома и подводящих инженерных коммуникаций, расположенных внутри квартиры.

3.2.20. Нессти иные обязанности в соответствии с настоящим Договором, а также действующим законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Исполнитель имеет право:

4.1.1. Требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

4.1.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных Исполнителем в результате нарушения Заказчиком обязательств по настоящему Договору либо из-за порчи общего имущества на Объекте.

4.1.3. В установленном порядке сдавать в пользование общее имущество на Объекте. Распоряжаться имуществом и денежными средствами многоквартирного дома в пределах полномочий, предоставленных законом, Уставом, настоящим Договором, для достижения целей, поставленных перед ним собственниками всего многоквартирного дома.

4.1.4. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, компенсацию инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств.

4.1.5. Оказывать дополнительные услуги и принимать от Заказчика плату за оказанные услуги, равно как вводить новые виды услуг и затраты по ним, согласованные с собственниками жилых помещений Объекта.

4.1.6. Осуществлять целевые сборы денежных средств, в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.7. Реализовывать иные права, предусмотренные законодательством, в том числе заключать договоры на размещение на Объекте рекламы с направлением полученных денежных средств на содержание общего имущества Объекта по решению собственников жилых помещений.

4.1.8. Ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся настоящего Договора.

4.2. Заказчик имеет право:

4.2.1. Своевременно получать услуги надлежащего качества в соответствии с настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

4.2.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества МКД, об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.2.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на жилое/нежилое помещение на Объекте, предусмотренные законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Исполнитель несет ответственность за нарушение сроков и качества предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, в результате своих действий или бездействия в размере причиненного Заказчику ущерба.

5.3. Заказчик несет ответственность за несвоевременное, а также неполное внесение денежных средств по настоящему Договору путем уплаты Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки в порядке, предусмотренном статьей 155 Жилищного кодекса РФ.

5.4. Заказчик несет ответственность за ущерб, причиненный Исполнителю в результате действий или бездействия Заказчика, в размере причиненного ущерба.

5.5. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Плата 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 устанавливается в размере 19,93 рублей с квадратного метра сроком до 31.12.2023г. Размер платы за коммунальные услуги, используемые в целях содержания общего имущества дома, не может превышать тарифы, установленные

нормативно-правовыми актами субъекта РФ.

6.2. Установить порядок индексации размера платы по жилищной услуге с 01 января каждого последующего года действия договора управления путем индексации в размере 6 % роста платы по жилищной услуге.

6.3. Работы по проведению ремонта в жилом помещении Заказчика, а также иные услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом имущества Заказчика и внутренних сетей жилого помещения Заказчика (не являющихся общим имуществом Объекта), не входят в стоимость услуг, указанных в настоящем Договоре.

6.4. Исполнитель ежемесячно не позднее 30 (тридцатого) числа текущего месяца (месяца оказания услуг) производит расчет сумм, подлежащих ежемесячной оплате Заказчиком по настоящему Договору, и направляет Заказчику счет-извещение, в которой в том числе указывается перечень и объем услуг (работ), предусмотренных к оплате по настоящему Договору.

Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если до 10 числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг, от Заказчика не поступило письменных возражений.

6.5. Оплата производится на основании представленных Исполнителем платежных документов (счета-извещения), не позднее 25 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем оказания услуг.

6.6. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Заказчика от оплаты по настоящему Договору. Заказчик в этом случае обязан самостоятельно обратиться к Исполнителю за платежным документом, который последним должен быть немедленно представлен Заказчику для оплаты.

6.7. В случае внесения Заказчиком суммы, не соответствующей сумме начислений за определенный период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные Заказчиком без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по настоящему Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг.

6.8. По мере возникновения необходимости выполнения текущего ремонта (планового и непредвиденного), предусмотренного актами осмотров (в том числе при возникновении аварийных ситуаций), не включенного в оплату Заказчиком по данному Договору, но неизбежно возникающей при исполнении условий настоящего Договора и надлежащем управлении общим имуществом Объекта Исполнитель производит расчет и начисление сумм, подлежащих оплате, отдельной строкой Заказчику в счете-извещении в установленном законом порядке.

Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Заказчиком за проведение работ, вызванных необходимостью проведения текущего ремонта, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта фиксации выполненных работ и общей площади МКД пропорционально общей площади Дома Заказчика, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если текущий ремонт проводится поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным Исполнителем графиком производства работ и Актами фиксации выполненных работ.

6.9. Способы приема платы – безналичный расчет.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления домом.

Договор управления Объектом заключен сроком на пять лет.

7.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Таким заявлением может быть только письменное уведомление со стороны Исполнителя и решение общего собрания собственников жилых помещений МКД.

7.3. Договор подлежит расторжению с момента прекращения права собственности Заказчика на квартиру (помещение). В остальных случаях расторжение договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае возникновения опасности для граждан, а также для любого из жилых помещений на Объекте, аварийной ситуации в жилом помещении Заказчика, угрожающей общему имуществу или безопасности и сохранности других жилых помещений, в его отсутствие, Исполнитель после получения информации об этом, обязан сообщить Заказчику по телефону, указанному в реквизитах, а Заказчик обязан принять сообщение и обеспечить доступ в своё жилое помещение представителей соответствующих организаций для ликвидации аварийной ситуации.

8.2. Стороны пришли к соглашению о том, что местом исполнения настоящего Договора является адрес, по которому находится Объект.

8.3. Контроль над выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляется Заказчиком в соответствии с действующим законодательством, а также Советом МКД или уполномоченным лицом (председателем совета МКД), выбранным по решению общего собрания собственников помещений на Объекте из числа собственников жилых помещений на Объекте.

8.4. Подписание настоящего Договора означает согласие Заказчика на обработку его персональных данных Исполнителем, организациями, поставляющими коммунальные энергоресурсы (техническое обслуживание) – далее «Операторы обработки персональных данных», включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Исполнителя. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе

исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.3. В случае невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

9.4. Разрешение споров, вытекающих из данного Договора, в судебном порядке осуществляется сторонами в суде общей юрисдикции или в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, Заказчику передается 1 (Один) экземпляр настоящего Договора.

10.2. Если одно или несколько условий настоящего Договора теряют силу вследствие изменения действующего законодательства или иных причин, это не затрагивает действительности остальных его условий.

10.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества Объекта и порядок их оказания.

Приложение № 3 Акт балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности в отношении инженерных систем.

Приложение № 4 Правила пользования жилыми помещениями.

Приложение № 5 Реестр собственников помещений, подписавших договор управления.

Заказчик

Исполнитель

Приложение № 5 к договору

ООО «УК «Полужье»:

г. Луга, пр. Кирова, дом 83, кор. 1, пом. 8Н, пом. 4
ОГРН 1234700003515 ИИН 4705099476

Директор



Характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома (МКД):

1. Характеристика МКД

- адрес: Ленинградская область, Лужский район, Лужский район, д. Ретюнь, ул. Центральная, д. 9
- серия, тип постройки: панельный
- год постройки: 1986 год.
- количество этажей 5
- общая площадь (приведенная): 4322,80 кв.м.
- полезная площадь: 3210,40 кв.м.
- жилая площадь: 1854,40 кв.м
- площадь земельного участка, входящая в состав общего имущества МКД, _____ кв.м., кадастровый номер земельного участка _____;
- тип и материал конструкций МКД;
фундамент (тип и материал): железобетонный ленточный
наружные несущие стены: панели
внутренние несущие стены: панели
перекрытие: монолитные плиты
крыша (материал кровли, площадь): мягкая рулонная, 909,00 кв.м.
- ввод водопроводной и канализационной труб по проекту.

2. К общему имуществу МКД Заказчика, обслуживаемому Исполнителем, относятся:

- а) помещение МКД, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения в них (далее – помещения общего пользования);
- б) крыша фасада МКД, ограждающие несущие конструкции МКД;
- в) общие инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие МКД, в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящие из водопроводных магистралей, ответвлений от них до первого соединения, коллективных приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на сетях этих инженерных систем;
- г) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыков соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- д) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- е) общая система электроснабжения и освещения, обслуживающая МКД, в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, электрических щитков и шкафов, коллективных приборов учета электрической энергии, осветительных установок помещений общего пользования, светильников, инженерных соединений, а также другого электротехнического оборудования, расположенного на сетях системы электроснабжения;
- ж) общая система газоснабжения, обслуживающая МКД, в границах, установленных в соответствии с Приложением № 2, состоящие из газовых магистралей, ответвлений от них до первого резьбового соединения, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

А К Т
разграничения границ эксплуатационной ответственности
между Заказчиком и Исполнителем.

Границей ответственности по электроснабжению

С одной стороны:

Являются точки крепления фазного (L) и нулевого (N) проводов к коробке зажимов электросчетчика. Отходящие от точек крепления провода, электрооборудование и электрическая разводка внутри жилого помещения обслуживается Заказчиком.

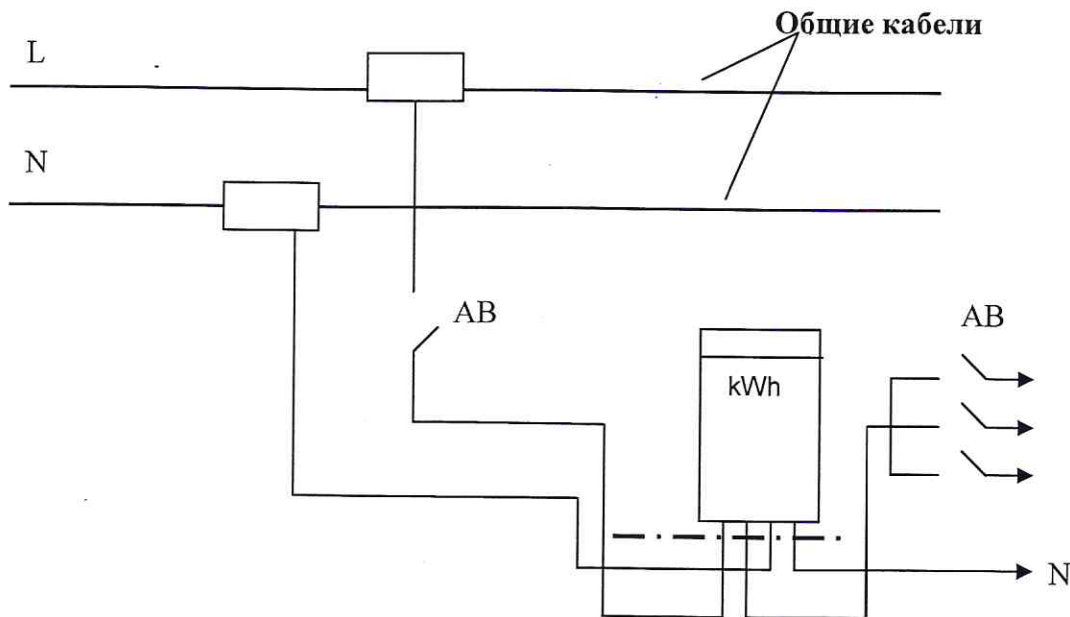
С другой стороны:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и управляющей организацией.

В случае отсутствия у управляющей компании постоянного договора на электроснабжение электроустановки дома границей принимаются точки крепления наконечников кабеля временного электроснабжения к электроустановке МКД.

Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общего имущества, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, и кабельные линии до квартирного прибора учёта обслуживает Исполнитель.

ИСПОЛНИТЕЛЬ



СОБСТВЕННИК

Граница эксплуатационной ответственности

—

Границей ответственности по горячему водоснабжению

С одной стороны:

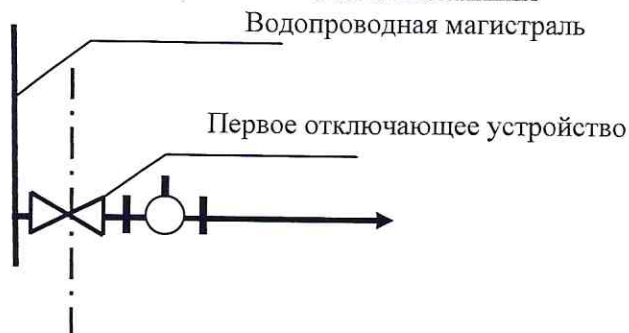
Является первое расположенное от магистрали на ответвлении от стояка запорное устройство. Внутридомовую инженерную систему горячего водоснабжения, включая первое запорное устройство в квартире, обслуживает Исполнитель. Всю водопроводную разводку внутри жилого помещения обслуживает Заказчик.

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией (организацией, обслуживающей водопроводные сети) и управляющей организацией по договору водоснабжения.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК



Граница эксплуатационной ответственности

— . — . — . — . — . — .

Границей ответственности по холодному водоснабжению

С одной стороны:

Является первое расположенное от магистрали на ответвлении от стояка запорное устройство. Внутридомовую инженерную систему холодного водоснабжения, включая первое запорное устройство в квартире, обслуживает Исполнитель. Первое расположенное от магистрали соединение и всю водопроводную разводку внутри жилого помещения обслуживает Заказчик.

С другой стороны:

Граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией (организацией, обслуживающей водопроводные сети) и управляющей организацией по договору водоснабжения.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

СОБСТВЕННИК



Граница эксплуатационной ответственности

— . — . — . — . — . — .

Перечень услуг и работ по обслуживанию общего имущества МКД

1. Перечень работ по техническому обслуживанию инженерных систем и общего имущества многоквартирного дома (МКД)

1.1. В рамках технического обслуживания проводятся общие осмотры оборудования в целом и его отдельных элементов.

Технические осмотры включают в себя:

Осмотр конструктивных элементов МКД (кровли, фасада, ограждающие конструкции), состояния благоустройства производится два раза в год: весной (до 15 апреля) и осенью (до 15 октября) с оформлением актов сезонных осмотров и плана работ по содержанию и ремонту.

По результатам осмотров в месячный срок:

- проверяется готовность МКД к эксплуатации;

- составляется перечень мероприятий, и устанавливаются объемы работ, необходимые для подготовки МКД и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий период; а также определяются неисправности и повреждения, устранение которых требует ремонта.

Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Количество осмотров
Фасад	2 раза в год
Кровля	2 раза в год
Ограждающие конструкции	2 раза в год
Вентиляционная система	2 раза в год
Холодное водоснабжение, водомерный узел, бытовая канализация, ГВС, отопление Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система водоотвода с крыш зданий	2 раза в год
Общие электрические сети, главный распределительный щит и приборы учета электрической энергии	2 раза в год
Осветительные сети, светильники, система молниезащиты	2 раза в год
Технические помещения Объекта: помещение водомерного узла, ГРЩ, мусоросборные камеры	2 раза в год

1.2. Работы, выполняемые по результатам технических осмотров:

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода, отопления, канализации (уплотнение сгонов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, замена запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, мелкий ремонт теплоизоляции, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборных кранов и автоматических воздухоотводчиков).

2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки в общедомовых помещениях МКД и водомерном узле, обтяжка контактов и сборка в силовых щитах и ГРЩ, замена коммутационной аппаратуры на сетях общего пользования).

1.3. Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период:

1. Проверка работоспособности водосборных устройств на кровле и фасадах зданий.
2. Проверка работоспособности бытовой канализации.
3. Промывка, гидравлические испытания, консервация системы отопления.
4. Защита металлических конструкций и трубопроводов от коррозии.
5. Устранение мелких неисправностей электропроводки общего назначения.

Порядок работ определяется по акту общего осмотра на основании составленного плана. Работы выполняются в период с 20 апреля по 01 сентября текущего года.

1.4. Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период:

1. Проверка крепления трубопроводов инженерных сетей.
2. Проверка состояния сетей в инженерных колодцах.
3. Проверка системы вентиляции МКД.
4. Ревизия внутренней канализации общего назначения МКД.

Порядок работ определяется по акту общего осмотра на основании составленного плана. Работы выполняются в период с 15 сентября текущего года по 01 апреля следующего года.

1.5. Осмотр и профилактическая ревизия (ежеквартально) электротехнического оборудования, относящегося к общему имуществу, установленного:

- в ГРЩ.
- осветительные приборы в местах общего пользования.

1.6. В рамках технического обслуживания общих строительных конструкций проводятся осмотры следующего имущества:

Стены (стены, отделка фасадов), технические помещения, крыши, водоотводящие устройства, окна, двери подъездов МКД, ограждающие конструкции.

1.7. Работы по обслуживанию коллективных приборов учета электрической энергии, холодной воды, отопления, ГВС:

1. Контроль технического состояния работоспособности оборудования.
2. Работы по замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета.
3. Проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации.
4. Текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа.

2. Аварийное обслуживание

Аварийное обслуживание - круглосуточная и своевременная локализация и устранение аварий на инженерных сетях общего назначения.

Ликвидация аварийной ситуации:

- ликвидация аварийной ситуации, произошедшей в границах эксплуатационной ответственности Исполнителя в связи с ненадлежащим исполнением настоящего договора Исполнителем, осуществляется Исполнителем в рамках аварийного обслуживания.

в иных случаях, а также в случае возникновения аварийной ситуации на оборудовании, находящемся за границами эксплуатационной ответственности Исполнителя, стоимость ликвидации аварийной ситуации не входит в стоимость аварийного обслуживания и оплачивается дополнительно владельцем оборудования. Восстановление работоспособности системы в границах эксплуатационной ответственности Заказчика осуществляется по дополнительному соглашению в дневное рабочее время.

3. Санитарное содержание придомовой территории и мест общего пользования

- Уборка подъездов жилых домов и вспомогательных помещений

№ п./п.	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		Оборудование отсутствует	Мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
1.	Подметание лестничных площадок и маршей, коридоров нижних трёх этажей	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно
2.	Подметание лестничных площадок и маршей, коридоров выше третьего этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю
3.	Мытье лестничных площадок и маршей, коридоров	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
4.	Обметание пыли с потолка, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
5.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год
6.	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
7.	Очистка металлической решетки приемка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
8.	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно	Ежедневно

Уборка и очистка придомовой территории

№ п./п.	Вид работ	Периодичность
1. Холодный период		
1.1.	Подметание свежеснежавшего снега	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территории противогололедными материалами	1 раз в сутки во время гололеда
1.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 3-е суток во время гололеда
1.5.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2-е суток
1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.7.	Сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	1 раз в сутки
2. Тёплый период		
2.1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 2-е суток
2.2.	Частичная уборка территории в дни без осадков и в дни с осадками более 2 см.	1 раз в 2-е суток

2.3.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.4.	Уборка газонов	1 раз в 2-е суток
2.5.	Выкашивание газонов	Не реже 1 раза в летний период

Обслуживание мусоропровода

№ п.п.	Вид работы	Периодичность
1.	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно
2.	Уборка мусороприёмных камер	Ежедневно
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	Ежедневно
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5.	Мойка сменных мусоросборников	Ежедневно
6.	Мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода	1 раз в месяц
7.	Уборка бункеров	1 раз в месяц
8.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
9.	Устранение засора	по мере необходимости

4. Текущий ремонт

Текущий ремонт общего имущества (плановый или непредвиденный) – ремонт, выполняемый в целях предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций). К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей общего имущества, возникающих в процессе эксплуатации.

Текущий ремонт инженерных систем, конструктивных элементов, иного общего имущества выполняется по необходимости на основании результатов осмотров.

5. Управление

1. Организация обеспечения содержания в надлежащем состоянии общего имущества МКД и придомовой территории, предоставления коммунальных услуг в целях содержания общего имущества и оплаты за содержание общего имущества и коммунальных услуг в целях содержания общего имущества:

- организация осуществления содержания, сохранения и обслуживания общего имущества МКД;
- осуществление контроля над эксплуатацией и бесперебойным функционированием систем обеспечения надлежащего содержания общего имущества;
- заключение в интересах собственников/владельцев помещений договоров с поставщиками коммунальных услуг в целях содержания общего имущества, а при необходимости – договоров со специализированными организациями на выполнение работ (оказание услуг), требующих наличие лицензии или иного специализированного разрешения;
- организация осуществления технического контроля качества предоставляемых услуг поставщиками;
- ведение претензионной работы с поставщиками;
- осуществление действий в рамках судебного и внесудебного истребования с собственников/ владельцев жилых помещений задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в целях содержания общего имущества, иных обязательных для владельцев жилых помещений платежей;
- в случае необходимости подготовка документации для проведения общего собрания собственников помещений.

2. Управление персоналом, осуществляющим обслуживание МКД.

3. Взаимодействие по вопросам обслуживания и управления МКД с государственными учреждениями и иными организациями в соответствии действующим законодательством.

4. Информационная поддержка и обратная связь с жильцами.

- информирование, в том числе подготовка объявлений – об изменениях по тарифам, о насущных вопросах эксплуатации и управления,
- подготовка писем и ответов во взаимоотношениях с владельцами помещений.

5. Организация и ведение бухгалтерского учета и финансовых расчетов

- ведение финансовых расчетов с контрагентами,
- расчет суммы оплаты, которую необходимо произвести владельцам Помещений (жилых, нежилых помещений) за помещение и коммунальные услуги в целях содержания общего имущества, изготовление квитанций, доставка квитанций на МКД до почтовых ящиков для владельцев жилых помещений, иных мест, предназначенных для получения квитанций, для владельцев нежилых помещений.

Правила пользования жилыми помещениями МКД

1. Пользование жилыми помещениями в многоквартирном доме осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с настоящими Правилами.
2. Право пользования жилыми помещениями имеют:
 - 2.1. Наниматель жилого помещения (далее - наниматель) и члены его семьи - по договору социального найма жилого помещения;
 - 2.2. Наниматель и члены его семьи - по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования;
 - 2.3. Наниматель и граждане, постоянно проживающие с нанимателем, - по договору найма жилого помещения;
 - 2.4. Наниматель и члены его семьи - по договору найма специализированного жилого помещения;
 - 2.5. Собственник жилого помещения и члены его семьи;
 - 2.6. Иные лица, пользующиеся жилым помещением на законных основаниях.
3. При пользовании общим имуществом МКД собственник жилого помещения обязан:
 - 3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах установленных законодательством Российской Федерации;
 - 3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения;
 - 3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, не допускать бесхозяйственного обращения с жилым помещением, соблюдать права и законные интересы соседей;
 - 3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего собственнику жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения;
 - 3.5. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя плату за содержание жилого помещения (плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги;
 - 3.6. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.
4. При пользовании общим имуществом МКД наниматель жилого помещения обязан:
 - 4.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством Российской Федерации;
 - 4.2. Осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
 - 4.3. Обеспечивать сохранность жилого помещения, в том числе находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к порче жилого помещения, находящегося в нем оборудования, а также к порче общего имущества в многоквартирном доме;

4.4. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме;

4.5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и сообщать о них наймодателю;

4.6. Проводить текущий ремонт жилого помещения;

4.7. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке и в размере, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации;

4.8. Информировать наймодателя в установленные договором социального найма жилого помещения сроки об изменении оснований и условий, влияющих на пользование жилым помещением;

4.9. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного контроля (надзора) для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ;

4.10. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, нарушающую структурную целостность несущих конструкций жилого дома.