

г. Светогорск

« _____ » _____ 2022 год

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГРИНДОМ» (ООО «УК «ГРИНДОМ»)), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Рудакова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых и нежилых помещений, именуемые в дальнейшем «Заказчики», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Светогорск, ул. _____, д. _____ (Протокол от _____ № _____) в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которые одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется Исполнителем на основании лицензии на её осуществление, выданной комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области № 680 от 08.04.2022г.
- 1.3. Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ, обязательным для Сторон, действующими нормативными актами:
 - 1) регулируемыми отношения в сфере оказания услуг по технической эксплуатации и обслуживанию общего имущества многоквартирного дома:
 - по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;
 - по санитарному содержанию мест общего пользования, придомовой территории;
 - 2) регулируемыми отношения в сфере предоставления коммунальных услуг гражданам в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;
- 1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются Исполнителем при наличии решения общего собрания собственников помещений, либо в иных случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 1.5. Исполнитель предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, в отношении которого исполнитель осуществляет управление, определен в Приложении № 2.

2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

- 2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Исполнитель по поручению Заказчиков в течение срока действия Договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

4.1. Обязанности Исполнителя

- 4.1.1. Приступить к исполнению Договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора управления таким домом.
- 4.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и в интересах Заказчиков в соответствии с целями, указанными в п. 3 .1. Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательственных норм, и правил.
- 4.1.3. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.1.4. Принимать плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.
- 4.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Заказчиков, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- 4.1.7. Уведомлять Заказчиков путем вывешивания соответствующих объявлений на досках объявлений и в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином в нерасчетном режиме работы инженерных сетей (за исключением аварийных ситуаций).
- 4.1.8. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Исполнитель получил заявку Заказчика на их устранение.
- 4.1.9. Ежемесячно и не позднее пятого числа месяца, следующего за отчетным, выставлять платежные документы за содержание и текущий ремонт жилого помещения Заказчикам.
- 4.1.10. Обеспечить Заказчиков информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания в платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома и/или на досках объявлений.

- 4.1.11. По требованию Заказчиков и иных лиц, действующих по распоряжению Заказчиков, выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 4.1.12. До проведения работ внутри помещений Заказчиков согласовать с ним время доступа в помещение и/или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 4.1.13. Представлять законные интересы Заказчиков и пользователей помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.
- 4.1.14. Контролировать своевременное поступление платежей и взносов от жильцов, а также принимать меры по взысканию задолженностей с жильцов в досудебном, судебном и ином не запрещенном законом порядке.
- 4.1.15. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.
- 4.1.16. Обеспечить ответственное хранение переданной документации по многоквартирному дому, необходимой для его эксплуатации.
- 4.1.17. Нести гарантийные обязательства перед заказчиком за работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в течение 12 месяцев.
- 4.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

4.2. Исполнитель имеет право:

- 4.2.1. Самостоятельно либо поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, иным организациям.
- 4.2.2. Взыскивать сумму долга и/или убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.
- 4.2.3. Привлекать субподрядчиков для выполнения работ. При этом Исполнитель несет перед Заказчиком полную ответственность за надлежащее выполнение (или невыполнение) работ субподрядчиком.
- 4.2.4. В случае принятия общим собранием собственников многоквартирного дома соответствующего решения - выполнять работы по капитальному ремонту в полном объеме или частично.
- 4.2.5. Предоставлять дополнительные услуги, определенные настоящим Договором или решением общего собрания собственников.
- 4.2.6. Заключать договоры и соглашения с третьими лицами в целях выполнения настоящего Договора.
- 4.2.7. Готовить и вносить предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за жилое помещение, об изменении состава и объема работ.
- 4.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 4.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.
- 4.2.10. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.
- 4.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

4.3. Обязанности Заказчика:

- 4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого (нежилого) помещения, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений.
- 4.3.2. Соблюдать и обеспечивать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.3.3. Использовать помещение строго в соответствии с его функциональным назначением.
- 4.3.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в помещении, общего имущества Многоквартирного дома в необходимых случаях немедленно принять все возможные меры к их устранению, и/или сообщить о них Исполнителю и в соответствующую аварийную службу.
- 4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок общего имущества Многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения.
- 4.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, запасных выходов, площадок.
- 4.3.7. Без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.
- 4.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов и отопления, регулирующую и запорную арматуру – без письменного уведомления Исполнителя, при наличии соответствующих проектов, разрешений и технических условий.
- 4.3.9. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).
- 4.3.10. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартиры, подсобных помещений, балконов, межбалконного пространства, лоджий, переустановку или установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, дополнительного санитарно-технического оборудования электрического или другого оборудования, требующего внесения изменений в технический паспорт жилого помещения, дополнительного оборудования на фасаде дома без согласования с Исполнителем и без получения соответствующих разрешений в установленном порядке. Все работы по перепланировке и переоборудованию жилых и нежилых помещений должны выполняться с привлечением специализированных организаций, имеющих соответствующие допуски и разрешения.
- 4.3.11. Не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать

своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

- 4.3.12. Не устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование, иные устройства на объектах, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома без согласования с Исполнителем и с Собственниками, чьи интересы затрагиваются.
- 4.3.13. Информировать Исполнителя о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 4.3.14. При нарушении п. 4.3.7. - 4.3.13. Договора за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Исполнителем, и возместить убытки, а при неустранении нарушений - оплатить расходы Исполнителю на их устранение и возместить убытки.
- 4.3.15. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного, или поврежденного общего имущества Многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика.
- 4.3.16. В соответствии с действующими нормами законодательства Ленинградской области, обеспечить в ночное время соблюдение тишины и покоя лиц, проживающих в многоквартирном доме.
- 4.3.17. В случае проведения ремонта (реконструкции) жилого или нежилого помещения самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций Помещения (дверей), оконных заполнений и т.п. с территории многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз.
- 4.3.18. Обеспечить беспрепятственный доступ в помещение представителям Исполнителя для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения, приборов учета и контроля, находящихся в нем, с целью выполнения ремонтных работ и работ по ликвидации аварии, и в целях проверки правильности подаваемых Заказчиками данных по показаниям приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Заказчиков, не обеспечивших доступ (отказавших в доступе).
- 4.3.19. Не препятствовать мерам Исполнителя в усовершенствовании внутридомовых инженерных сетей, принятых по решению общего собрания собственников помещений.
- 4.3.20. Предоставлять Исполнителю в течение 3-х рабочих дней сведения о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Исполнителю за содержание жилого помещения, а также коммунальные услуги возложена Заказчиком полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя).
- 4.3.21. Предоставить Исполнителю информацию (контактные телефоны, адрес электронной почты и пр.), позволяющие обеспечить экстренную связь с собственниками помещений в целях устранения аварийных ситуаций.
- 4.3.22. Избрать на общем собрании совет дома и председателя совета дома для осуществления оперативного взаимодействия с Исполнителем, подписания акта технического состояния Многоквартирного дома и перечня имеющейся технической документации, актов выполненных работ и оказанных услуг.
- 4.3.23. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.,

4.4. Заказчик имеет право:

- 4.4.1. Осуществлять контроль качества и своевременности выполнения работ, а в случаях выявления недостатков, требовать безвозмездного их устранения в разумные сроки, установленные направляемыми Исполнителю заявлениями.
- 4.4.2. Приостанавливать Работы, если их производство представляет опасность для жизни и здоровья людей, направляя соответствующее заявление Исполнителю.
- 4.4.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненных общему имуществу Многоквартирного дома, личному имуществу, а также жизни и здоровью Заказчика и членов его семьи, возникших по вине Исполнителя.
- 4.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения при предоставлении жилищных услуг ненадлежащего качества, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.
- 4.4.5. В случае временного отсутствия сообщить Исполнителю свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Заказчика при его отсутствии более 24 часов.
- 4.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

- 5.1. Цена Договора определяется на общем собрании собственников помещений МКД, устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитываемых в соответствии с действующим законодательством, дополнительных работ и услуг, не закрепленных действующими нормативно-правовыми актами, определенных в соответствии с настоящим Договором и решениями общих собраний собственников помещений, и действует на период выполнения Исполнителем установленного договором объема и перечня работ и услуг.
- 5.2. Размер платы за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.3. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Заказчику жилого помещения.
Размер платы за услуги и работы по содержанию жилого помещения, а также перечни таких работ и услуг (Приложение № 3) утверждаются на общем собрании собственников помещений МКД с учетом предложений управляющей организации. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включенных в перечень работ и услуг (Приложение № 3), на каждый год действия Договора определяется: на период с момента управления многоквартирным домом по 31.12.2022 г.: _____ (_____) руб. _____ копеек - ежемесячно с одного квадратного метра общей площади помещения собственника в МКД;
- 5.4. Плата по Договору вносится Заказчиком либо лицом по его поручению ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Исполнителем (либо иным лицом по его поручению) до 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 5.5. Заказчик не вправе требовать перерасчет размера платы за содержание жилого помещения, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 5.6. Размер платы, сумма пеней, определенная в соответствии с п.8.4 настоящего Договора и ЖК РФ, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете-квитанции, предоставляемом Заказчику Исполнителем ежемесячно до 5-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 5.7. Неиспользование помещений Заказчиком, нанимателями или иными лицами не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 5.8. Все расчеты по Договору осуществляются в рублях.
- 5.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.
- 5.10. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в МКД в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), которые указаны в Приложении № 3.
- 5.11. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества рассчитывается Исполнителем с учетом положений Договора и доводится до сведения собственников помещений, выносится Советом дома на утверждение общего собрания собственников ежегодно. Протокол общего собрания об утверждении нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества должен быть предоставлен Собственниками не позднее 20 числа месяца, предшествующего началу нового финансового года, на который утвержден новый размер платы.
- 5.12. В случае неутверждения Собственниками в срок, установленный в п. 5.12 Договора, размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества на очередной финансовый год либо в случае, если собрание собственников не состоится, Управляющая организация вправе производить индексацию размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в соответствии с официальным уровнем инфляции за истекший год, определяемым Минэкономразвития России. Управляющая организация уведомляет Собственников о предстоящей индексации, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома и/или на обратной стороне счета-квитанции на оплату.

Стороны договорились, что индексация будет проводиться в соответствии с прогнозными показателями инфляции, определяемыми Минэкономразвития России с учетом динамики предыдущего года на основании индекса потребительских цен на платные услуги населению, скорректированного на индекс выпадающих доходов, сложившихся из соотношения фактического индекса и прогнозного индекса на регулируемый период (не ниже уровня фактических индексов потребительских цен предыдущего годового периода).

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным (индексируется стоимость работ, обозначенных в приложении № 3).

Индекс применяется в расчетном периоде, следующем за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год.

- 5.13. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа включенных в Перечень работ, услуг, не уменьшается в связи с экономией Управляющей организации, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, оказания таких услуг. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание таких услуг.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ, УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

- 6.1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена одновременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные в Перечнях работ, услуг;

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв.м.; куб.м; пог.м; ед.) элемента общего имущества в Многоквартирном доме, который установлен для такой услуги или работы в Перечнях работ, услуг;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания МКД.

Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, не соответствующие условиям, указанным в п. 6. 1, являются выполненными соответственно несвоевременно, не в полном объеме или некачественно. Указанная квалификация выполнения работ и оказания услуг устанавливается по результатам приёмки услуг, работ, по результатам контроля деятельности Исполнителя по управлению многоквартирным домом.

- 6.2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если к выполнению таких работ или услуг, предусмотренных Перечнем работ, услуг, Исполнитель не приступал.

6.3. Работы, услуги, выполненные некачественно, не в полном объеме, а также не выполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды и перенос срока их выполнения согласован Уполномоченным лицом, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их фактического выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

- 6.4. Акт о приемке оказанных услуг, выполненных работ составляется Управляющей организацией по форме, указанной в Приложении № 4 к Договору и подписывается Уполномоченным лицом. Уполномоченные лица для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом, в целях осуществления полномочий, связанных с осуществлением контроля за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, в том числе с правом приемки оказанных услуг и/или выполненных работ, с также подписанием соответствующего акта определяется в Приложении №5 настоящего Договора и указываются на момент заключения Договора.

- 6.5. Приемка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением Исполнителем акта выполнения указанных работ, подписываемого Уполномоченным лицом, принимающим такие работы.
- 6.6. Исполнитель раз в полгода (до 31 мая, до 31 декабря) оформляет акт (по форме согласно Приложению № 4) выполненных работ и оказанных услуг в трех экземплярах (экземпляр акта для Собственников помещений передается на хранение Уполномоченному лицу) и предоставляет Уполномоченному лицу до 20 числа месяца, следующего за отчетным периодом. Уполномоченное лицо в течении 3 (трех) рабочих обязано подписать акт, вернуть два экземпляра Исполнителю или направить Исполнителю мотивированный отказ.
- В случае мотивированного отказа Уполномоченного лица от подписания акта выполненных работ и оказанных услуг составляется акт с перечнем необходимых доработок, сроков их выполнения. После выполнения Исполнителем обоснованно заявленных требований по устранению недостатков Уполномоченное лицо подписывает Акт об оказании Услуг и возвращает два экземпляра Исполнителю.
- Услуги, оказанные Исполнителем по настоящему Договору, считаются оказанными в полном объеме и принятыми Заказчиком, если в течение 3 (трех) рабочих после получения Исполнителем акта выполненных работ (Приложение № 4), от Заказчика не поступило письменных возражений, мотивированного отказа от подписания акта, самого подписанного акта об оказании услуг и выполненных работ.
- 6.7. При наличии разногласий между Уполномоченными лицами Сторон при оформлении акта выполненных работ, оказанных услуг по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин:
- Исполнитель и Уполномоченное лицо вправе по взаимной договоренности сформировать согласительную комиссию из представителей Сторон и, по возможности, третьих независимых лиц, для разрешения разногласий.
 - по требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой несет лицо, инициирующее такую экспертизу. Если экспертиза выявила правоту лица, инициировавшего экспертизу, расходы на её проведение в течение трех месяцев возмещаются инициатору противоположной Стороной.
- При несогласии Исполнителя с требованиями предъявленными Уполномоченным лицом и невозможности прийти к взаимному согласию Стороны вправе обратиться в суд для разрешения спора.
- 6.8. В случае если одной из Сторон принято решение о проведении комиссионного обследования выполнения работ и услуг по Договору, то такое решение является для другой Стороны обязательным. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, по одному экземпляру которого выносятся каждой из Сторон.
- 6.9. Уполномоченное лицо, принявшее работу (услугу) по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг, управлению МКД без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

7. КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 7.1. Контроль исполнения Исполнителем настоящего Договора осуществляется Заказчиками, Советом Дома и/или Уполномоченными ими лицами, указанными в Приложении № 5 настоящего Договора в соответствии с их полномочиями, а также органами государственного надзора и муниципального контроля в пределах их компетенции.
- 7.2. Контроль осуществляется путем получения от Управляющей организации запрашиваемой информации в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 7.3. Контроль осуществляется путем участия Уполномоченных лиц:
- в осмотрах общего имущества, в том числе, участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
 - в измерениях, испытаниях, проверках Исполнителем элементов общего имущества;
 - в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
 - в приемке всех видов работ, услуг, с оформлением акта сдачи-приёмки работ, услуг в порядке, установленном настоящим Договором.
- 7.4. Контроль осуществляется путем:
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
 - ознакомления с заключёнными Исполнителем от имени Собственников договоров об использовании общего имущества в Доме и целевом использовании полученных средств.
 - получения от Исполнителя отчета о выполнении обязательств по настоящему Договору;
 - подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
 - составления актов о нарушении условий и/или невыполнения обязательств по Договору;
 - обращения в органы, осуществляющие государственный надзор и/или муниципальный контроль по использованию и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества Дома установленным требованиям (Комитет государственного жилищного надзора и контроля ЛЮ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и другие).
- 7.5. Сдача-приёмка выполненных работ, оказанных услуг осуществляется Исполнителем и Уполномоченным лицом в порядке, установленном разделе № 6 Договора, подписанием Акта по форме, установленной в Приложении №4.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 8.2. Исполнитель при наличии его вины несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.
- 8.3. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей по вине Заказчиков или проживающих в их Помещениях лиц,

возмещается Заказчиками Исполнителю в полном объеме.

- 8.4. За несвоевременное и (или) неполное внесение платежей, указанных в пункте 5.1. Договора, Заказчик уплачивает Исполнителю пени в размере, установленном ЖК РФ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует в течение 5 лет с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется датой внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок.
- 9.2. Заказчики подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений (Приложение № 1 к настоящему Договору), что является подписанием Договора управления в целом.
- 9.3. Любой из собственников или пользователей помещений вправе получить копию настоящего Договора за исключением Приложения № 1.
- 9.4. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права владения на помещения в Многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с момента приобретения соответствующего права вне зависимости от срока исполнения условий подписания ими договоров, указанных в настоящем Договоре.
- 9.5. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.
- 9.6. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
- 9.7. Договор может быть расторгнут по инициативе Исполнителя в случае окончания срока действия договора. При принятии Исполнителем решения об инициировании расторжения Договора, Исполнитель уведомляет об этом Собственников помещений не менее чем за 1 месяц до расторжения Договора путем изложения своего решения в платежных документах, направляемых Собственникам помещений.
- 9.8. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от собственников в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно собственникам, внесшим соответствующую плату по их требованию. Сумма превышения оказанных услуг и/или выполненных работ Управляющей организацией над стоимостью начисленных услуг и/или выполненных работ, на дату расторжения Договора, возвращается собственниками в Управляющую организацию. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.
- 9.9. Расторжение Договора не является для Собственников и нанимателей основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
- 9.10. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в Многоквартирном доме, гражданско-правовые отношения по данному Договору в отношении указанного Собственника считаются расторгнутыми после завершения взаимных расчетов, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности или ином вещном праве иные помещения в Многоквартирном доме.
- 9.11. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Подписанием Договора Собственник помещения дает согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.
- 10.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.
- 10.3. Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Заказчиков или лиц, проживающих в Помещении, обеспечивает Исполнитель за счет средств Заказчиков.
- 10.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведения взаиморасчетов.
- 10.5. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 10.6. Договор составлен в двух экземплярах на русском языке. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у Исполнителя, второй у Совета дома.
- 10.7. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.
- 10.8. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут, по возможности, разрешаться путем переговоров между сторонами.
- 10.9. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий (претензионный порядок) передают их на

рассмотрение в суд.

10.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 - Реестр Собственников помещений, подписавших Договор;

Приложение № 2 - Состав общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 3 - Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме

Приложение № 4 - Форма акта выполненных работ.

Приложение №5 – Уполномоченные лица для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГРИНДОМ»**

Адрес:

ИНН/КПП

ОГРН

р/с

к/с

БИК

ОКВЭД

ОКПО

Тел./факс

E-mail:

Генеральный директор

ЗАКАЗЧИКИ:

Сведения о Собственниках, их подписи (либо подписи их уполномоченных представителей) представлены в приложении №1 к настоящему Договору

/ _____ /
12.

Утверждено:

Решением общего собрания собственников МКД (протокол внеочередного общего собрания собственников от «__» _____ 2022 года № _____

Утверждаю:

Генеральный директор ООО «УК «ГРИНДОМ» _____ /Е.А. Рудаков/ «__» _____ 2022 год

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(согласно техническому паспорту)

Общие сведения о доме	
Адрес	
Год постройки	
Количество этажей	
Наличие подвала (технического подполья)	
Количество подъездов	
Количество квартир	
Общая площадь дома	
Общая площадь жилых и нежилых помещений, кв.м	
Площадь лестничных клеток, лифтов, тамбуров, кв.м	
Площадь земельного участка	

Наименование элементов общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения общего пользования		
Межквартирные лестничные площадки, клетки		
Лестницы		
Чердачное помещение		
Технические подвалы		
Тамбур		
Мусороприемные камеры		
Мусоропровод		
Лифты и лифтовые шахты		
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Крыша		
Фундамент		
Внутренние капитальные стены		
Наружные несущие стены		
Плиты перекрытий чердачные, межэтажные, подвальные		
Крыльца		
Козырьки		
Лоджии		
Балконы		
Цоколь		
3. Ограждающих ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Двери		
Окна		
Отмостка		
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Вентиляция		
Оголовки		
ВРУ/ВРЩ		

Этажные щиты		
Светильники		
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения		
Задвижки, вентили, краны на системе водоснабжения		
Канализация		
Внутренний водосток		
Горячее водоснабжение		
Холодное водоснабжение		
Теплоснабжение		
Тепловой узел		
Газоснабжение		
Коллективные (общедомовые) приборы учета		

Акт №

приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД

«__» ____ 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, г. Светогорск, ул. _____, д. _____, именуемые в дальнейшем «Заказчики», в лице _____ являющегося (-йся) _____ действующего (-й) на основании _____ от _____ № _____ с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГРИНДОМ» именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице _____, действующего (-й) на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом № _____ от «____» _____ 20__ г. (далее – «Договор») услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____:

№ п.п.	Наименование работ и услуг	ед. измерения	Количество	Количество раз	Цена за ед. измерения, руб.	Сумма, руб.

2. Всего за период с «__» ____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г. , выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ рублей.

Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством. Претензий по выполнению Договора Стороны друг к другу не имеют.

3. Настоящий акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи сторон:

УПОЛНОМОЧЕННЫЕ ЛИЦА для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией

1. Для целей исполнения полномочий, связанных с хранением копии Договора для собственников помещений (п. ____ Договора), с проверкой правильности составления, визированием и хранением ежегодного Перечня работ, услуг, с хранением актов выполненных работ, оказанных услуг, а также с участием в переговорах по спорам, связанным с исполнением Договора, уполномоченным лицом выступает:

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

2. Для целей осуществления полномочий, связанных с уведомлением или согласованием случаев и порядка выполнения работ, изменения Перечня работ услуг, порядка выполнения работ по ремонту общего имущества, с приемкой и подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг, уполномоченным лицом и/или лицами выступает(ют):

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

3. Для целей осуществления полномочий, связанных с осуществлением контроля за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, уполномоченным лицом и/или лицами выступает(ют):

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

4. В случае отсутствия любого из указанных уполномоченных лиц, его болезни, при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению им своих обязанностей, уполномоченным лицом выступает:

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

Ф.И.О., _____ квартира № _____ Контактный телефон тел. +7 _____, e-mail: _____

5. Изменение информации об уполномоченных лицах, их контактных телефонах, адресах и сроках действия их полномочий доводятся до сведения Управляющей организации председателем совета многоквартирного дома (при отсутствии совета многоквартирного дома – одним из собственников помещений в многоквартирном доме).

6. Срок действия полномочий лиц, указанных в п. 1 настоящего Приложения, равен сроку действия Договора, за исключением случаев, когда иной срок действия полномочий установлен решением общего собрания, принятия в период действия Договора общим собранием собственников решения о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего, а также случаев объективной невозможности исполнения уполномоченным лицом своих обязанностей.

Порядок взаимодействия Управляющей организации и уполномоченных лиц

При взаимодействии Управляющая организация и уполномоченные лица руководствуются положениями Жилищного Кодекса Российской Федерации и подзаконных нормативно-правовых актов, принятых в его исполнение.