

Редакция договора принята Решением
общего собрания собственников.
Протокол собрания от 23.11.2022 г.
Инициатор собрания Егорова Т.М.

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

Ленинградская область, г.п.Тайцы

« 23 » ноября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Комхоз», место нахождения (адрес): 188300, Ленинградская область, г: Гатчина, пр. 25 Октября дом 52б, пом.34 в лице генерального директора Осетрова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Общество», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____,
являющийся(щаяся) собственником жилого помещения № _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый(мая) в дальнейшем «Собственник», на _____ этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Тавцкое городское поселение, г.п.Тайцы, ул.Калинина, дом 107 (далее - **Многоквартирный дом**), на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ года, выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)

с другой стороны,

именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», считая достигнутым соглашения обо всех существенных условиях настоящего договора, заключила настоящий договор управления многоквартирным домом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация на основании решения Собственников жилых помещений, в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги на общедомовые нужды (СОИ) собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, г.п. Тайцы, ул. Калинина, дом 107.

1.2. В состав общего имущества, согласно Приложения №1 к настоящему Договору, входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании определены согласно Приложения №2 к настоящему Договору.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги (СОИ), отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг (СОИ), предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

Управляющая компания приступает к предоставлению коммунальных услуг (СОИ) с даты заключения настоящего договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.2.1. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего Договора содержится в Приложении №4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в результате действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией, указанных в Приложении №4, обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ.

2.1.2.2. Управляющая организация имеет право самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность, сроки оказания услуг и технологию выполнения работ в зависимости от фактического состояния общего имущества. При невозможности исполнения обязательств в связи с недостаточностью финансовых средств, поступающих от собственников помещений, перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии.

2.1.5. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Собственниками, а также в составлении актов о недопоставке или снижении качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, проживающему в обслуживаемом жилищном фонде.

2.1.7. По запросу Собственников выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

2.1.8. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом, полученную по акту передачи от Собственников

либо от организатора конкурса, в пользу выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления.

В случае если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

2.1.9. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

2.1.10. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

2.1.11. В случае выбора Управляющей компанией владельцем специального фонда капитального ремонта, дата и перечень услуг (работ) по капитальному ремонту должен соответствовать региональной программе капитального ремонта Ленинградской области. Собственники могут принять решение о внесении изменений в программу капитального ремонта и о досрочном проведении ремонта, в случае достаточности средств на счете.

2.1.12. Санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сформированного земельного участка.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.2. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации 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), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2.2.3. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право пользования следующих персональных данных: фамилий, имен, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

2.2.4. Выступать в качестве уполномоченного лица по заключению договоров аренды, размещения оборудования (в том числе телекоммуникационного), рекламных конструкций и иной информации, предоставление в пользование, с последующим использованием полученных денежных средств на содержание и ремонт (при наличии решения общего собрания собственников).

2.2.5. Безвозмездно использовать помещения (технические и общего пользования), относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и планово-предупредительному ремонту общего имущества.

2.2.6. По решению общего собрания собственников помещений представлять интересы собственников помещений, в том числе:

- в части получения информации о состоянии баланса денежных средств в виде накоплений на капитальный и текущий ремонт.

- в части требования перечисления денежных средств в виде накоплений на капитальный и текущий ремонт общего имущества в пользу Управляющей организации (в том числе в судебном порядке).

2.2.7. Производить не чаще одного раза в год индексацию размера платы за содержание и ремонт общего имущества в размере, не превышающем уровень официально установленной инфляции.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Услуги оплачиваются с момента государственной регистрации права собственности на жилое помещение. В случае наличия задолженности предыдущего собственника (при заключении договора купли-продажи) оплачивать её.

2.3.4. В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной воды:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной воды. Своевременно подавать показания индивидуальных приборов учета.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

об изменении числа проживающих в течение 10-ти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность которых превышает 2400 Вт либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной воды, электрической энергии, газа).

2.3.10. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и председателя Совета из числа членов Совета. Члены Совета представляют интересы собственников по настоящему договору.

В случае если собственниками помещений не выбран Совет или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.

2.3.11. Соблюдать следующие требования:

не находиться в техническом подвале, техническом этаже (чердаке) и на крыше без письменного разрешения Управляющей компании, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье), техническом этаже здания и иных, не предназначенных для этого местах. Соблюдать требования пожарной безопасности.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №2 к настоящему Договору). Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками в счет платы за содержание и текущий ремонт помещения. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги (СОИ) возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (СОИ).

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (СОИ) для Собственников включает в себя:

плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, управление, перечисленные в Приложении № 4 к настоящему договору;

плату за коммунальные услуги (СОИ), перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество. Размер платы определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.

3.3.2. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 4 к настоящему договору, на основании решения общего собрания собственников.

При отсутствии соответствующего решения собственников помещений по установлению размера платы, он утверждается органом местного самоуправления.

Цена настоящего договора управления устанавливается на календарный год.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества, предложив порядок выполнения работ, их стоимость, сроках начала и окончания, а также о порядке оплаты работ и подготовки проектно-сметной документации. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложения, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы.

В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации, выдвинутое по результатам предписания органов государственного жилищного надзора, будет отклонено, Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение предписания органов государственного жилищного надзора.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги.

Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

В случае неполной оплаты Собственниками услуг по содержанию и ремонту помещения, и как следствие невозможность осуществления Управляющей организацией надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения и конструктивных элементов многоквартирного дома, объем текущего ремонта общего имущества подлежит корректировке (уменьшению/увеличению), исходя из фактического сбора платы за содержание и ремонт помещения.

3.3.5. В случае предписания органов государственного жилищного надзора, контролирующих органов Управляющая компания имеет право выполнять указанные в предписании работы и услуги, со сбором дополнительной платы с собственников

помещений, при отсутствии положительного решения общего собрания собственников жилья.

3.3.6. В случае если перечень работ и услуг на следующий календарный год с учетом предложения Управляющей организации остается неизменным, в части работ по обслуживанию, то размер платы за услугу по содержанию и текущему ремонту может быть проиндексирован в соответствии с индексом потребительских цен. Утверждение такого перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту не требует повторного проведения общего собрания собственников.

3.3.7. Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

3.4. Плата за коммунальные услуги.

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги (СОИ) определяется на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам в многоквартирных домах, утвержденные и постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года;

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги (СОИ), предусмотренные Приложением № 2 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ленинградской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления Гатчинского муниципального района Ленинградской области, принятыми ими в пределах своей компетенции.

Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года;

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги в случае отсутствия подачи показаний производится на основании постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

3.5. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.5.1. Плату за помещение и коммунальные услуги (СОИ) Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем внесения денежных средств на расчетный счет управляющей организации.

3.5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги (СОИ) вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги (СОИ) вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее седьмого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

для собственников и нанимателей жилых помещений – счета-квитанции;

для собственников и пользователей нежилых помещений – счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

3.6. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

3.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней

после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплаты не произведена.

Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

3.8. Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после дня наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надежным подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (периода эффективной эксплуатации) Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество условий проживания.

5. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

5.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение пятнадцати рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

5.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или неадекватном исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок.

5.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

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

- Систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, не оказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях №3 и №4 к настоящему Договору.

6.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

6.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

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

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы местного самоуправления (исполнительной власти) о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

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

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

6.7. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на

указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

6.9. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

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

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

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

7. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

7.1. Решение об организации общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

7.2. Собственники помещений многоквартирного дома извещаются о проведении очередного общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

7.3. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения. Собственники помещений извещаются о проведении внеочередного общего собрания под роспись, либо помещением информации на доске объявлений.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год, вступает в силу с момента подписания.

8.2. Договор пролонгируется, если:

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее, чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;
- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

8.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
- на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления).

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. Управляющая организация, не исполнявшая или ненадлежащим образом исполнявшая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома (Приложение № 1);
- Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям (ВДИС) (Приложение №2);
- Перечень коммунальных услуг (СОИ), предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (Приложение № 3);
- Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 4).

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник	Управляющая организация ООО «Комхоз»
<p>_____</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">(фамилия, имя, отчество)</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">(подпись)</p> <p>Тел. _____</p> <p>« » 2022 г.</p>	<p>Юридический адрес: 188304, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, пр.25 Октября д.526 пом.39,40</p> <p>Фактический адрес: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, пр.25 Октября д.526 пом.39,40</p> <p>Тел. 8(81371)29-054</p> <p>Р/сч 40702810655400000400 в Северо-Западный банк ПАО «СБЕРБАНК»</p> <p>БИК 044030653</p> <p>К/сч 30101810500000000653</p> <p>ИНН 4705046160</p> <p>КПП 470501001</p> <p>Генеральный директор  Осетров В.Н.</p> <p>" 23 " 2022 г.</p> <p>М.П. </p>