

Ленинградская область

Администрация

Лужского муниципального района

Постановление

От 20 ноября 2024 г. № 3901

Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом,

в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме

не выбран способ управления таким

домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация

В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», администрация Лужского муниципального района п о с т а н о в л я е т:

* + 1. Определить общество с ограниченной ответственностью «Наш Лужский Дом», ИНН 4710013146, юридический адрес: 188230, Ленинградская область, Лужский район, город Луга, проспект Володарского, дом 30, лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами № 438 от 02.11.2017, управляющей организацией для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация (приложение 1 к настоящему постановлению).
		2. Определить перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанном в приложении 1 к настоящему постановлению, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.
		3. Размер платы за содержание жилого помещения, устанавливается в соответствии с решением Совета депутатов Лужского городского поселения Лужского муниципального района Ленинградской области от 28.05.2024 № 262.
		4. Установить, что общество с ограниченной ответственностью осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом, указанными в приложении 1 к настоящему постановлению, до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не более одного года со дня принятия настоящего постановления.
		5. В целях получения коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме, указанном в приложении 1 к настоящему постановлению, заключить прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.
		6. В течение одного рабочего дня со дня подписания настоящего постановления:

6.1. Разместить данное постановление на официальном сайте администрации Лужского муниципального района и в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

6.2. Направить данное постановление управляющей организации ООО «Наш Лужский Дом» и в Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

* + 1. В течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего постановления:

7.1. Направить его собственникам помещений в многоквартирном доме, указанном в приложении 1 к настоящему постановлению.

7.2. Заключить с ООО «Наш Лужский Дом» договор на управление многоквартирным домом, указанном в приложении 1 (приложение 3).

* + 1. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации – заведующего отделом транспорта, связи и жилищно-коммунального хозяйства.
		2. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания.

Глава администрации

Лужского муниципального района Ю.В. Намлиев

Разослано: ОТСиЖКХ, ООО «Наш Лужский Дом», Комитет государственного жилищного надзора и контроля ЛО, прокуратура.

Приложение 1

к постановлению администрации

Лужского муниципального района

от 20.11.2024 № 3901

ПЕРЕЧЕНЬ

многоквартирных домов, в отношении которых собственниками помещений

в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом

или выбранный способ управления не реализован,

не определена управляющая организация.

* + 1. Ленинградская область, г. Луга, ул. Киевская, д. 38 (г.п. 1960).

Приложение 2

к постановлению администрации

Лужского муниципального района

от 20.11.2024 № 3901

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества

в многоквартирном доме

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного водоснабжения и водоотведения, в том числе:

а) ремонт и замена запорной арматуры;

б) уплотнение сгонов;

в) устранение засоров;

г) мелкий ремонт теплоизоляции;

д) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

е) разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;

ж) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем центрального отопления, холодного водоснабжения и  водоотведения.

1. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
2. Прочистка  внутридомовых инженерных систем водоотведения.
3. Проверка исправности канализационных вытяжек.
4. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в доме.
5. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в доме;

б) смена и ремонт выключателей;

в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;

г) установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.

1. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
2. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
3. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
4. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
5. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
6. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения.
7. Промывка и опресовка  внутридомовых инженерных систем отопления.
8. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными  системами.
9. Удаление с крыш снега и наледей.
10. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
11. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
12. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке,  входящем в состав общего имущества.
13. Услуги, оказываемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) утепление чердачных перекрытий;

б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;

г) проверка исправности слуховых окон и жалюзей;

д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;

е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;

ж) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;

з) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

и) ремонт и укрепление входных дверей.

1. Услуги, оказываемые при подготовке дома к эксплуатации в  весенне-летний период:

а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;

б) снятие пружин на входных дверях в подъезды;

в) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

г) ремонт просевших отмосток.

Санитарное содержание придомовых территорий:

1) уборка в зимний период:

* подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;
* посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
* подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
* уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

2) уборка в теплый период:

* подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
* очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
* уборка мусора с газонов  - 1 раз в сутки;
* выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
* поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;
* подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
* стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
* протирка указателей – 5 раз в год.

Приложение 3

к постановлению администрации

Лужского муниципального района

от 20.11.2024 № 3901

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом на территории Лужского городского поселения

г. Луга «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

Администрация Лужского муниципального района Ленинградской области, в лице главы администрации Лужского муниципального района Намлиева Юрия Владимировича, действующего на основании Устава и Положения об администрации Лужского муниципального района Ленинградской области, именуемый далее «Собственник», с одной стороны

и Общество с ограниченной ответственностью «Наш Лужский Дом», именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора Кузьминой Л.А., действующего на основании устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами на территории Лужского городского поселения о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании постановления администрации Лужского муниципального района от «\_\_» \_\_\_\_ 2024 года № \_\_\_ «Об определении управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая компания».

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирных домах (Приложение 1).

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственниками коммунальными услугами в целях содержания общего имущества многоквартирных домов.

2.2. Управляющая  организация  по   заданию   собственников   помещений в многоквартирном доме  в течение согласованного настоящим Договором срока за  плату  обязуется  оказывать  услуги  и  выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении № 2 к договору.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного Сторонами. Порядок изменения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется общим собранием собственников.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Заключить прямые договоры в части оказания коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами с даты подписания настоящего Договора, а именно, с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024 года.

3.2.2.Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.4. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) на праве собственности помещение(я) для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.6. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.2.7. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.8. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Ресурсоснабжающей организации в установленные сроки или в заранее согласованное с Ресурсоснабжающей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Ресурсоснабжающей организации.

3.2.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.10. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.11. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организации своих обязательств.

3.2.12. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

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

3.2.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

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

3.2.14. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

3.3.2. Заключать от имени Собственника с организациями – поставщиками коммунальных услуг договоры ресурсоснабжения в целях содержания общего имущества многоквартирных домов; контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками; устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

3.3.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с Подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения Подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

е) обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

ж) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

з) проводить плановые осмотры многоквартирного дома два раза в год (весной и осенью до начала отопительного сезона) и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.3.5. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Не допускать использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников.

3.3.6. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.3.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.9. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.3.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение установленного действующим Законодательством времени с момента поступления заявки по телефону.

3.3.13. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращения.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.3.14. Представлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника. Указания Собственника должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.16. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

3.3.17. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.3.18. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

4.1.6. Получать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.7. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 30 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

4.1.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

4.1.9. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.1.10. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.11. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников. Требовать от Управляющей организации в тридцатидневный срок представлять письменные ответы, связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.12. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.13. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. Осуществлять передачу в возмездное пользование общего имущества либо его части путем заключения соответствующих договоров. Средства, поступившие от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.7. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.8. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных задолженность по платежам и ущерб, причиненный несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме.

4.2.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.12. Осуществлять контроль деятельности Подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров.

4.2.13. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5.Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. за ущерб, причиненный Управляющей организации результате противоправных действий в период действия настоящего Договора;

5.2.2. за ущерб, причиненный Управляющей организацией, установленный судебными решениями по искам третьих лиц.

5.2.3. за несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору, путем уплаты Управляющей организации пени в размере, установленном в соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2.4. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищные услуги.

 5.3. Управляющая организация несет ответственность:

 5.3.1. за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

 5.3.2. по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями;

 5.3.3. за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

6.Форс-мажор

6.1. 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.

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

6.3. 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.

7. Порядок расчетов

7.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за услуги в соответствии с приложением № 2 к договору.

7.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с решением Совета депутатов Лужского городского поселения № 262 от 28.05.2024г., а также включает истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате помещений.

7.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов может устанавливаться на общем собрании Собственников помещений МКД один раз в год с учетом предложений Управляющей организации.

На каждый последующий год размер платы устанавливается решением общего собрания собственников помещений, в случае отсутствия такого решения – в размере, установленном Администрацией Лужского муниципального района для нанимателей жилых помещений муниципального жилого фонда.

7.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета (квитанции – для физических лиц, счет-фактура и счет – для юридических лиц). В выставленной Управляющей компанией квитанции указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

7.5. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

7.6. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

7.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны:

наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

7.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах не входит в стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

7.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

7.10. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан перерасчет платы осуществляется в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

7.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

8. Контроль за деятельностью управляющей организации

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищные услуги, поступающих от Собственников.

8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

8.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

8.3.2. Наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту жилищного фонда.

8.3.3. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством оказываемых жилищных услуг.

8.3.4. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищного обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.3.5. Уровень сбора платежей за жилищные услуги, прочих платежей.

8.3.6. Своевременность и регулярность представляемых Собственникам планов, отчетов, информации о состоянии и содержании переданного в управление многоквартирного дома.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником или ревизионной группой, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании Собственников с участием своего представителя.

9. Разрешение споров

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

9.2. При не урегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

10. Срок действия.

10.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие  с "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 2024 г.

10.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

11. Порядок изменения и расторжения договора

11.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством.

11.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

11.4.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 2 (два) месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченным общим собранием;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ;

б) по инициативе Управляющей организации:

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

- в случае существенного нарушения условий договора собственниками помещений, повлекших за собой финансовую неустойчивость Управляющей организации. В этом случае Управляющая организация обязана уведомить собственников о расторжении договора управления для выбора ими иной управляющей организации и органы исполнительной власти поселения с целью проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации на управление данным домом. Договор прекращает свое действие после заключения собственниками помещений договора управления многоквартирным домом со вновь выбранной управляющей организацией по результатам открытого конкурса либо по решению собственников помещений в многоквартирном доме о выборе иной управляющей организации.

11.4.2. По соглашению Сторон.

11.4.3. В судебном порядке в соответствии с нормами гражданского законодательства.

11.4.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

11.4.5. В связи с окончанием срока действия Договора и заявления одной из Сторон другой Стороне до окончания срока его действия о прекращении настоящего Договора. Такое заявление может быть направлено как самим собственником, так и одним из собственников помещений в многоквартирном доме уполномоченным общим собранием.

11.4.6. Договор подлежит перезаключению, в случае смерти Собственника - физического лица, со дня его смерти. Невыполненные обязательства по предыдущему договору исполняют наследники прав и обязанностей умершего.

11.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного заявления.

11.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений, не позднее чем за 2 месяца.

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

11.8. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору за 30 дней до его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет, в течение 10 банковских дней.

11.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

11.10. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

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

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр Собственника передан на хранение в Администрацию Лужского городского поселения.

12.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

12.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

Приложение № 1: Перечень многоквартирных домов, передаваемых в управление.

Приложение № 2: Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

13. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организация:Общество с ограниченной ответственностью «Наш Лужский Дом»Общество с ограниченной ответственностью «Наш Лужский Дом» Место нахождение: 188288, Ленинградская область, г. Луга, пр. Володарского д. 30Почтовый адрес (для корреспонденции): 188230, Ленинградская область, г. Луга, пр. Володарского д. 30ИНН /КПП 4710013146/471001001 БИК 044030653ОГРН 1174704009677 ОКПО 19004822р/счет: 40702810155420000032 Северо-Западный банк ПАО Сбербанк\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Л.А. Кузьмина | Собственник:Администрация Лужского муниципального районаАдминистрация Лужского муниципального района Ленинградской областиАдрес юридического лица: 188230, Ленинградская область, г. Луга, пр. Кирова, д. 73.ИНН 4710026061 КПП 471001001 Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ленинградской области г. Санкт-ПетербургНомер счета банка плательщика - Единый казначейский счет: 40102810745370000098Номер счета банка плательщика - расчетный счет: 03232643416331014500 БИК 044030098Тел/факс: 8(81372) 2-23-06 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ю.В. Намлиев   |

Приложение № 1 к договору

Перечень многоквартирных домов, передаваемых в управление

1. Ленинградская область, г. Луга, ул. Киевская, д. 38 (г.п. 1960).

Приложение № 2 к договору

Перечень работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1.  Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного водоснабжения и водоотведения, в том числе:

а) ремонт и замена запорной арматуры;

б) уплотнение сгонов;

в) устранение засоров;

г) мелкий ремонт теплоизоляции;

д) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;

е) разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек;

ж) установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем центрального отопления, холодного водоснабжения и  водоотведения.

2.  Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.

3.  Прочистка  внутридомовых инженерных систем водоотведения.

4.  Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в доме.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в доме;

б) смена и ремонт выключателей;

в) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения;

г) установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания.

7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.

8.  Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

9.  Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

10. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

11. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.

12. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения.

13. Промывка и опресовка  внутридомовых инженерных систем отопления.

14. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными  системами.

15.  Удаление с крыш снега и наледей.

16. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

17. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.

18. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке,  входящем в состав общего имущества.

19. Услуги, оказываемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) утепление чердачных перекрытий;

б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;

в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;

г) проверка исправности слуховых окон и жалюзей;

д) изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;

е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;

ж) замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;

з) проверка состояния продухов в цоколях зданий;

и) ремонт и укрепление входных дверей.

20. Услуги, оказываемые при подготовке дома к эксплуатации в  весенне-летний период:

а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;

б) снятие пружин на входных дверях в подъезды;

в) ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

г) ремонт просевших отмосток.

Санитарное содержание придомовых территорий:

1) уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега – 1 раз в сутки;

- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;

- подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

- уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;

2) уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до2 см– 1 раз в сутки;

- очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;

- уборка мусора с газонов  - 1 раз в сутки;

- выкашивание газонов – 3 раза в сезон;

- поливка газонов, зеленых насаждений – 2 раза в сезон;

- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;

- протирка указателей – 5 раз в год.