

**Договор П23/У**  
**управления многоквартирным домом**

г. Сясьстрой

« 01 » января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сясьстройский жилищно-коммунальный сервис», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Цветковой Натальи Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская, д. № 23 (далее – «МКД»), именуемые в дальнейшем «**Собственники**», в лице председателя Совета дома Кондратьевой А.И., действующей на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о следующем:

**1. Общие положения**

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников, (протокол № 1 от \_\_\_\_ января 2018 г., хранящийся в офисе Управляющей организации).

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий Договора стороны руководствуются жилищным законодательством Российской Федерации.

**2. Предмет Договора**

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества на момент заключения Договора отражен в приложении № 1.

**3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД согласно перечню (Приложение № 2) в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственников.

3.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, а также выполнять заявки собственника либо законных пользователей помещений по устранению неисправностей и аварий на общем имуществе в установленные законодательством и Договором сроки (Приложение № 3).

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

3.1.4. Производить начисление платежей, установленных Договором, и доставлять Собственникам платежные документы не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.5. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на МКД и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

3.1.6. Информировать собственника и лиц, пользующихся его помещением в МКД, о телефонах аварийных служб путем их указания в платежных документах.

3.1.7. На основании заявки Собственника в течение одного рабочего дня направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу МКД или помещению Собственника.

3.1.8. Заключить договоры с соответствующими ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в МКД.

3.1.9. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журналах учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учета заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.

3.1.10. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размеров платы за содержание жилого помещения не позднее чем за 10 рабочих дней до выставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.11. Ежегодно составлять акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД с участием председателя Совета МКД или лица, уполномоченного общим собранием Собственников. Указанный акт составляется по форме утверждённой приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26 октября 2015 года N 761/пр. Акты приёмки услуг/работ по управлению МКД не составляются.

3.1.12. При немотивированном отказе Собственников от подписания акта выполненных работ (услуг) в установленном порядке, работы (услуги) по Договору, считаются выполнены Управляющей компанией надлежащим образом.

### **3.2 Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

3.2.2. Привлекать подрядные и иные организации к выполнению комплекса или отдельных видов работ по Договору, определяя по своему усмотрению условия таких договоров.

3.2.3. По согласованию с Собственниками производить осмотры технического состояния инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу и находящегося в помещениях Собственников.

3.2.4. Требовать надлежащего исполнения Собственниками их обязательств по Договору.

3.2.5. Требовать в установленном порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома.

### **3.3. Собственники обязаны:**

3.3.1. Своевременно вносить плату установленную Договором.

3.3.2. Представить в Управляющую организацию координаты контактного лица (телефон, адрес, и т.п.), которое в отсутствие Собственника сможет обеспечить доступ в помещение при возникновении аварийных ситуаций.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД, без согласования с Управляющей организацией;

б) не нарушать имеющиеся системы учета коммунальных услуг;

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (более 2,5кВт), а также дополнительные секции приборов отопления и регулирующую запорную арматуру;

г) не допускать отбор теплоносителя из системы отопления;

д) не допускать порчи общего имущества;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям, относящимся к общему

имуществу МКД;

3.3.4. Обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организацией для выполнения необходимых ремонтных работ в согласованное время, а работников аварийных служб – в любое время суток.

#### **3.4. Собственники в праве:**

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору, в частности:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в МКД;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по Договору;
- знакомиться с технической документацией на МКД.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по Договору специализированные организации, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организацией возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо неполного исполнения ей своих обязанностей по Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении Договора.

3.4.6. Получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

#### **4. Цена Договора, размер платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества и порядок ее внесения.**

4.1. Цена Договора на первый год его действия определяется исходя из планово – договорной стоимости подлежащих выполнению работ и услуг, перечисленных в приложении № 2, и составляет **681153,05** руб. (Шестьсот восемьдесят одна тысяча сто пятьдесят три) рубль 5 копеек. Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, рассчитываются в соответствии с действующим законодательством. Тарифы на коммунальные ресурсы и нормативы потребления устанавливаются Правительством Ленинградской области.

4.2. Цена Договора может быть изменена в период действия Договора в следующих случаях:

- на основании решения общего собрания Собственников по предложению Управляющей организации;

- при отсутствии такого решения цена Договора, в части платы за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, установленная на первый год действия Договора с момента утверждения его условий на общем собрании Собственников и по окончании каждого последующего года индексируется на базовый индекс потребительских цен (индекс инфляции) по Ленинградской области на соответствующий календарный год. В этом случае решения общего собрания Собственников для изменение цены Договора не требуется.

4.3. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника определяется как частное от деления цены Договора на размер общей площади помещений в МКД и на 12 месяцев. На момент заключения договора размер платы составляет **19,29** рублей в месяц за один кв. м. общей площади помещения.

4.4. Плата, предусмотренная Договором, вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым, в кассы либо на расчётный счёт Управляющей организации.

4.5. Неиспользование Собственниками помещений по назначению, в том числе непроживание в жилом помещении, не освобождает от обязанности внесения платы,

обусловленной Договором.

4.6. Размер начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пеней указывается в платежном документе отдельной строкой.

4.7. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества, размер платы изменяется в порядке, установленном «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006. № 491.

4.8. При наличии задолженности любой платёж Собственника засчитывается как оплата наиболее раннего неоплаченного периода действия Договора согласно лицевому счёту, независимо от периода оплаты, указанного в платёжном документе.

4.9. Если к моменту составления соответствующего платежного документа произойдет официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платежном документе, Управляющая организация вправе произвести перерасчет платежей с момента официального изменения указанных тарифов путем включения образовавшейся разницы в платежный документ за следующий месяц.

4.10. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае причинения ущерба Собственникам по вине Управляющей организации, последняя обязана возместить его в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение Собственниками сроков внесения платы за содержание жилого помещения Управляющая организация вправе начислить пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

## **6. Порядок разрешения споров и разногласий**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

## **7. Срок действия Договора**

7.1. Договор заключён на три года: с 01 февраля 2018 г. по 31 января 2021 г.

7.2. Изменение (расторжение) Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством и положениями Договора. Решение об изменении, расторжении Договора принимается общим собранием Собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение условий Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к Договору.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении действия Договора Управления многоквартирным домом за 1 (один) месяц до окончания срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **8. Прочие условия.**

8.1. Управляющая организация в целях реализации требований, содержащихся в Федеральном законе РФ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и Закона РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных, в том числе необходимых для выдачи справок, открытия и переоформления лицевых счетов, заключения договоров управления многоквартирным домом, оформления платежных документов.


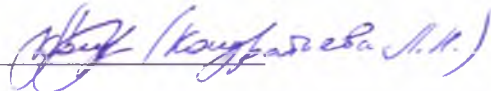
8.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – «Состав и техническое состояние общего имущества МКД» 2 л.

Приложение № 2 – «Перечень услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД» 1 л.

Приложение № 3 – «Предельные сроки устранения неисправностей или аварий при содержании общего имущества дома» 1 л.

### 9. Реквизиты сторон

<u>Управляющая организация:</u>	<u>Собственники:</u>
ООО «Сясьстройский ЖКС» Адрес: г. Сясьстрой, ул. Культуры, 1-а телефон/факс: 5-49-23 Телефон АДС (аварийно-диспетчерской службы) – 5-25-00, 05 ОГРН 1054700033080 ИНН 4702009065 КПП 470201001 р/с 40702810455320183717 Северо-Западный банк ОАО «Сбербанк России» г. СПб к/с 30101810500000000653, БИК 044030653	Собственники помещений в МКД по адресу: г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская, д. 23 Председатель Совета МКД паспорт <u>4114 № 620200</u> выдан (дата) <u>14.10.2014</u> кем <u>ТП № 91 УФС России по СПб и Ленобл. в Волж. р-не</u>
 _____ Н.А. Цветкова	Адрес регистрации: <u>г. Сясьстрой</u> <u>ул. Петрозаводская 23-12</u> г. _____, ул. _____, д. _____  _____ (Конрадова Л.П.)



**Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома  
по адресу: ул. Петрозаводская, д. № 23**

**1. Общие сведения о многоквартирном доме**

1	Адрес многоквартирного дома: г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская, д. № 23	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома	
3	Серия, тип	не типовой
4	Год постройки	2016
5	Степень износа по данным государственного технического учета	нет
6	Степень фактического износа	нет
7	Год последнего капитального ремонта	-
8	Количество этажей	3
9	Наличие подвала	нет
10	Наличие цокольного этажа	нет
11	Наличие мансарды	нет
12	Наличие мезонина	нет
13	Количество квартир	60
14	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	нет
15	Строительный объем (куб. м.):	12215
16	Площадь (кв. м.): а) многоквартирного дома с шкафами, коридорами и лестничными клетками б) жилых помещений (общая площадь квартир) в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	3501,40 2942,60 - 473,60
17	Количество лестниц (шт.)	4
18	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) (кв. м.)	473,60
19	Уборочная площадь общих коридоров (кв. м.)	-
20	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) (кв. м.)	-
21	Отопление и горячее водоснабжение	Централизованное

**2. Состав и техническое состояние общего имущества МКД на момент заключения Договора**

№	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
<b>1. Помещения</b>			
1	Межквартирные лестничные площадки	Бетонный	Поверхность бетонных полов без железнения и выравнивающего слоя
2	Лестницы	Железобетон	Хорошее
3	Крыша: - кровля - чердаки	Железная	Хорошее
4	Подвалы		Хорошее
<b>2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома</b>			
1	Фундамент	Бетонный	Хорошее
2	Стены и перегородки внутри подъездов	Газобетон	Хорошее
3	Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Газобетон	Хорошее
4	Наружные и внутренние несущие стены	Газобетон, кирпич	Хорошее

5	Перекрытия: - чердачные - междуэтажные - подвальные	Сборные Железобетонные плиты Железобетонные плиты Железобетонные плиты	Хорошее Хорошее Хорошее
6	Полы	Бетонные	Поверхность бетонных полов без выравнивающего слоя
<b>3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома</b>			
1	Двери, ограждающие вход в помещения общего пользования	Деревянные, входные металлические	Хорошее
2	Окна, расположенные в помещениях общего пользования	Пластиковые стеклопакеты	Хорошее
3	Люки, лазы, иные закрываемые проемы		Хорошее
4	Перила		Хорошее
<b>4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое внутридомовое оборудование</b>			
1	Вентиляция	естественная	Хорошее
2	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: 2.1. Электроснабжение - сети электроснабжения - электрические вводно-распределительные устройства - этажные щитки и шкафы - светильники, установленные в помещениях общего пользования 2.2. Холодное водоснабжение 2.3. Горячее водоснабжение 2.4. Газоснабжение 2.5. Водоотведение 2.6. Отопление	Скрытая проводка  Централизованное Централизованное  Сброс в городскую сеть Централизованное	Хорошее  Хорошее Хорошее  Хорошее Хорошее
3	Общедомовые приборы учета - ХВС - Электроснабжение - ГВС		Хорошее Хорошее Хорошее
4	Указатели: - наименование улицы, № дома, № подъезда; - класса энергетической эффективности	В+	Хорошее
5	Почтовые ящики в подъездах		Хорошее
6	Отделка: - внутренняя - наружная	Окраска Оштукатурено	Хорошее Хорошее
7	Крыльца: - козырьки		Хорошее

Управляющая организация  
ООО «Сясьстройский ЖКС»  
Директор



Н.А. Цветкова

От имени всех собственников дома:

Председатель совета дома

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Перечень услуг (работ)  
по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД  
ул. Петрозаводская, д. 23

Площадь жилых помещений 2942,6 кв.м

№ п/п	Наименование	Размер платы в месяц руб./кв. м
1.	Управление многоквартирным домом	3,80
2.	Содержание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества	4,22
	Текущий ремонт	0,88
3.	Содержание помещений общего пользования Сублир=426,70 кв.м	2,19
4.	Содержание придомовой территории Сублир= 1235,7 кв.м	2,55
5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,88
6.	Обращение с ТКО	3,77
	Итого:	19,29
Итого планово-договорная стоимость с 01.02.2018 г. по 31.01.2019 г.		681153,05

ООО "Сясьстройский ЖКС"

Директор



Н.А. Цветкова

От имени собственников дома:

Председатель Совета дома

(подпись)



**Предельные сроки устранения неисправностей или аварий  
при содержании общего имущества МКД**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1. Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 3 суток
2. Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более 3 суток
3. Неисправности, во внутридомовых сетях отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	Не более 3 суток
4. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	Не более 1 суток
5. Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, отключение системы питания МКД или силового электрооборудования	Не более 1 суток
6. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
7. Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток Не более 5 суток
8. Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер обеспечения безопасности)
9. Повреждения водоотводящих элементов крыши(кровли)	Не более 3 суток

Управляющая организация  
ООО «Сясьстройский ЖКС»

Директор

Н.А. Цветкова



От имени всех собственников дома:

Председатель совета дома

*(подпись)*  
Кочурова Л.И.