

Договор П21/У  
управления многоквартирным домом

г. Сясьстрой

«22» января 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сясьстройский жилищно-коммунальный сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице исполнительного директора Цветковой Натальи Алексеевны, действующей на основании доверенности № 1 от 14 июня 2019 г. и Администрация муниципального образования «Сясьстройское городское поселение», собственник жилых помещений общей площадью 1108,6 м<sup>2</sup> в многоквартирном доме по адресу: г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская, д.21 (далее – «МКД»), именуемая в дальнейшем «Собственник», в лице главы администрации Столяровой Юлии Викторовны, действующей на основании Решения Совета депутатов муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области № 12 от 30 октября 2019, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем.

### 1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании Постановления Администрации Муниципального образования «Сясьстройское городское поселение» (Постановление № 12 от 15 января 2020г., хранится в Администрации МО «Сясьстройское городское поселение» по адресу: Ленинградская обл., г.Сясьстрой, ул. Советская, д.15а).

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

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

- Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";

- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов");

- Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 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"

- Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 23.11.2019) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";

- Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 15.12.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения";

- а также иными нормативно правовыми актами.

### 2. Предмет Договора

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



### 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 Постановлению Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 за счет средств Собственника.

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 № 1).

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

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

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

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

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

3.1.8. 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.

3.1.9. Информировать в письменной форме Собственника 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.

3.1.10. 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.

3.1.11. При немотивированном отказе Собственника 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 Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу и находящегося в помещениях Собственника.

3.2.4. Требовать надлежащего исполнения Собственником 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. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно вносить плату установленную Договором.



3.3.2. Передать техническую и иную документацию, необходимую для содержания и обслуживания общего имущества МКД.

3.3.3. 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.

3.3.4. 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;

3.3.5. 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. Собственник 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. На момент подписания настоящего Договора стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД составляет **19,15** руб./кв.м. в месяц. Начисление платы производить на общую площадь жилых и нежилых помещений.

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

4.3. Неиспользование Собственником помещений по назначению, в том числе непроживание в жилом помещении, не освобождает от обязанности внесения платы, обусловленной Договором.

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

4.5. 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.



## **5. Ответственность сторон**

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

5.2. За нарушение Собственником 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 вступает в силу с даты его подписания и распространяет свое действие с 01 января 2020 г.

7.2. Согласно п. 17 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом не более одного года.

## **8. Прочие условия.**

8.1. Исполнитель в целях реализации Федерального закона 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.

8.2. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

8.3. Осуществление управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено Жилищным кодексом Российской Федерации.



8.4. Предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме в период управления многоквартирным домом управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, осуществляется ресурсоснабжающими организациями в соответствии с подпунктом "б" пункта 17 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 13.07.2019)

8.5. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

8.6. Все приложения к договору являются его неотъемлемыми частями:

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

## 9. Реквизиты сторон

<u>Управляющая организация:</u>	<u>Собственник:</u>
<p>ООО «Сясьстройский ЖКС» 187420, Ленинградской области, Волховский район, 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</p>	<p>Администрация МО «Сясьстройское городское поселение» 187420, Ленинградской области, Волховский район, г. Сясьстрой, ул. Советская, д. 15а; электрон. адрес: syas_adm@mail.ru ИНН 4718055170 КПП 470201001 р/с 402 048 107 000 000 024 11 Банка: ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ БИК 044106001 ОКТМО 41609108 ОКПО 00366959 ОГРН 1044702048820</p>
<p>Исполнительный директор  Н.А. Светкова</p>	<p>Глава администрации  Ю.В. Столяровой</p>





**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

  
(подпись)  


Н.А. Цветкова

Администрация  
МО «Сясьстрое городское поселение»  
Глава администрации

  
(подпись)  


Ю.В. Столяровой