

Договор Ц14Б/У
управления многоквартирным домом

г. Сясьстрой

01 февраля 2023 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 № 4 от 15 июня 2022 г., с одной стороны, и **Администрация МО «Сясьстройское городское поселение»**, собственник жилых помещений общей площадью **1300,66 м²** в многоквартирном доме по адресу: г. Сясьстрой, **ул. Центр, д. 14Б** (далее – МКД), именуемая в дальнейшем «**Собственник**», в лице исполняющей обязанности главы администрации **Григорьевой Юлии Николаевны**, действующей на основании Решения Совета депутатов администрации МО «Сясьстройское городское поселение» Волховского муниципального района Ленинградской области № 230 от 17 ноября 2022, с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о следующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании Постановления главы администрации Сясьстройского городского поселения № 122 от 31 января 2023 г. «Об управлении многоквартирными домами на территории Сясьстройского городского поселения».

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

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

- Жилищный кодекс;

- Постановление 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"

- Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 « Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

- Постановление Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

- Постановление Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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» (далее – Правила содержания общего имущества);

- Постановление Правительства от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

- Постановление Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

- иные нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют постольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

2. Предмет Договора

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

2.2. Состав общего имущества на момент заключения Договора отображен 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 (Приложение № 2) в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счет средств Собственника.

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

3.1.3. Принимать, хранить и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы.

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

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Аварийно-диспетчерская служба (далее АДС) осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников либо законных пользователей помещений по устранению неисправностей и аварий на общем имуществе в установленные законодательством и Договором сроки (Приложение № 2).

Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и 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. 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.

3.1.8. Производить начисление платежей, установленных Договором, и доставлять Собственнику платежные документы в бумажном виде в почтовые ящики и путем размещения в ГИС ЖКХ в личных кабинетах не позднее первого числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.9. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера 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. 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. В случае образования задолженности за предоставленные жилищно-коммунальные услуги требовать ее погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

3.2.7. 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 и полностью вносить плату установленную Договором.

3.3.2. Передавать техническую и иную документацию, необходимую для содержания общего имущества.

3.3.3. Своевременно информировать Управляющую организацию о смене собственника жилого помещения и предоставлять необходимые документы.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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 2,5 кВт), 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/

3.3.6. 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. Размер платы по управлению МКД,

за содержание и ремонт общего имущества и порядок ее внесения.

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества для каждого собственника определен Постановлением главы администрации МО «Сясьстройское городское поселение» № 122 от 31 января 2023 г. «Об управлении многоквартирными домами на территории Сясьстройского городского поселения» и составляет **23,45** руб./м² в месяц. Начисление платы производится на общую площадь жилых и нежилых помещений.

4.2. Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, рассчитываются в соответствии с жилищным законодательством и выставляются в платежном документе отдельной строкой.

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

4.4. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение обусловленной Договором управления МКД.

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.

4.6. 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.

4.7. 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.

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

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.

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

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 момента его подписания и действует по 31 января 2024 г.

7.2. Согласно п. 17 ст. 161 ЖК РФ управляющая организация, определенная решением органа местного самоуправления, осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом не более одного года.

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. 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 органом местного самоуправления об определении управляющей организации, не является основанием для не проведения 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 органом местного самоуправления об определении управляющей организации, осуществляется ресурсоснабжающими организациями в соответствии с подпунктом «б» пункта 17 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

8.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями:


Приложение № 1 – «Состав общего имущества МКД» 1 л.

Приложение № 2 – «Перечень и стоимость услуг по управлению домом и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» 1 л.

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

Приложение № 4 – Копия постановления главы администрации МО «Сясьстройское городское поселение» № 122 от 31 января 2023 г. 1 л.


9. Реквизиты сторон

<u>Управляющая организация:</u>	<u>Собственник:</u>
ООО «Сясьстройский ЖКС» 187420, Ленинградская область, Волховский район, г. Сясьстрой, ул. Культуры, 1-а; электронный адрес: syas-gks@mail.ru телефон/факс: 5-49-23 ОГРН 1054700033080 ИНН 4702009065 КПП 470201001 р/с 40702810455320183717 Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» г. СПб к/с 30101810500000000653, БИК 044030653	Администрация Сясьстройского городского поселения 187420, Ленинградская область, Волховский район, г. Сясьстрой, ул. Советская, д. 15а; электронный адрес: syas_adm@mail.ru ИНН 4718055170 КПП 470201001 ЕКС 40102810745370000006 Банка: ОТДЕЛЕНИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЕ БАНКА РОССИИ/УФК по Ленинградской области г. Санкт-Петербург к/с 03231643416091084501 БИК 014106101 ОКТМО 1609108 ОГРН 1044702048820
Исполнительный директор  	И.о. главы администрации  Ю.Н. Григорьева 

**Состав общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Сясьстрой, ул. Центр, д.14Б**

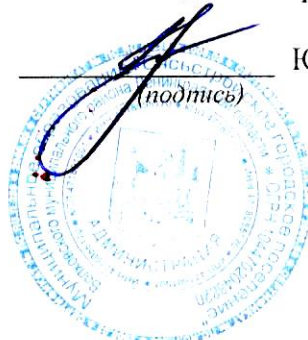
Наименование элементов общего имущества
1. Помещения
- Крыша - Лестницы - Межквартирные лестничные площадки - Подвал
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома
- Фундамент - Стены и перегородки внутри подъездов - Стены и перегородки внутри помещений общего пользования - Наружные несущие стены и перегородки - Полы
3. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома
- Двери, ограждающие вход в помещения общего пользования - Окна, расположенные в помещениях общего пользования - Люки, лазы, иные закрываемые проемы - Перила в помещениях общего пользования
4. Механическое, электрическое, санитарно-техническое внутридомовое оборудование
- Вентиляция - Внутренняя система ливневой канализации - Сети электроснабжения - Вводные шкафы - Электрические вводно-распределительные устройства - Этажные щитки и шкафы - Светильники, установленные в помещениях общего пользования - Сети теплоснабжения общего пользования - Трубопроводы холодной воды общего пользования - Трубопроводы горячей воды общего пользования - Указатели: наименование улицы, № дома, № подъезда


Управляющая организация
ООО «Сясьстройский ЖКС»
Исполнительный директор


(подпись)



Администрация МО
«Сясьстрое городское поселение»
И.о. главы администрации




(подпись) Ю.Н. Григорьева

Перечень и стоимость услуг по управлению домом и выполнению работ по
содержанию и ремонту общего имущества в МКД по адресу:

ул. Центр д. 14Б

№ п/п	Наименование	Размер платы в месяц, руб./кв.м
1.	Управление многоквартирным домом;	4,04
2.	Внутридомовое инженерное оборудование и конструктивные элементы, входящие в состав общего имущества в МКД:	12,33
	- Содержание;	4,42
	- Текущий ремонт общего имущества;	7,42
	- Обслуживание и техническое диагностирование ВДГО;	0,49
3.	Содержание помещений общего пользования:	2,90
	- Уборка помещений общего пользования (310,50);	2,81
	- Дератизация помещений общего пользования;	0,09
4.	Содержание придомовой территории;	1,93
5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание;	2,25
	Итого	23,45

Управляющая организация
ООО "Сясьстройский ЖКС"
Исполнительный директор



Н.А. Цветкова

Администрация МО
"Сясьстройское городское поселение"
И.о. главы администрации



Ю.Н. Григорьева

**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»
Исполнительный директор



Администрация МО
«Сясьстрое городское поселение»
И.о. главы администрации

Ю.Н. Григорьева

