

**Договора № П21/У
управления многоквартирным домом**

г. Сясьстрой

01 марта 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 № 5 от 08 февраля 2023 г., с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская, д. 21 (далее – «МКД»), общей площадью 1936,81 кв.м, именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя Совета дома Фоминовой Татьяны Валентиновны, действующей на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД от 15 февраля 2023 г. № 1, 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 от 15 февраля 2023 года № 1).

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

1.3. При выполнении условий Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями: Жилищного кодекса, Гражданского кодекса и иных нормативно-правовых документов, регулирующих отношения в сфере ЖКХ.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение срока действия Договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в МКД, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД, деятельность.

2.2. Состав общего имущества на момент заключения Договора отражен в Приложении № 1 к договору.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать и выполнять услуги по управлению домом и выполнению работ 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. Самостоятельно или с привлечением иных лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственникам и пользователям помещений в МКД.

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

3.1.4. 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 представителей помещений по устранению неисправностей и аварий на общем имуществе в установленные законодательством и Договором сроки (Приложение № 3).

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

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

3.1.6. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет в журнале учёта заявок (жалоб, предложений), принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами договора 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.

3.1.7. Производить начисление платежей, установленных Договором, и доставлять Собственникам и нанимателям помещений платежные документы в бумажном виде в почтовые ящики и путем размещения в ГИС ЖКХ в личном кабинете, до 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.1.8. Информировать Собственников 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.

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

3.1.10. Ежегодно составлять акты 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 Собственников от подписания акта выполненных услуг (работ) в установленном порядке, услуги (работы) 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 и иного оборудования, относящегося к общему имуществу и находящегося в помещениях Собственников.

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 граждан 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. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно вносить плату, установленную Договором.

3.3.2. Предоставить в Управляющую организацию контактные данные лица (телефон, адрес, и т.п.), обеспечивающего доступ в помещение в отсутствие собственника, или лица, пользующегося его помещением, при возникновении аварийных ситуаций.

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

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

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.

3.4. 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 и оказании услуг (работ) 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 собственников, 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 информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ в сроки, утвержденные действующим законодательством.

4. Цена Договора, размер платы за услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту 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 по управлению, выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и составляет **511 782** (пятьсот одиннадцать тысяч семьсот восемьдесят два рубля) **67** 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 изменения 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 и составляет 22,02 руб./м² в месяц (Приложение №2). Начисление платы производится на общую площадь жилых и нежилых помещений.

4.4. Плата, предусмотренная Договором, вносится Собственниками и пользователями жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за оплачиваемым, на расчётный счёт Управляющей организации.

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

4.6. 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 г. № 491.

4.7. 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.

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

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.

5.3. Размер начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пеней указывается в платёжном 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 по заявлению одной из сторон.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор заключён на 5 лет и действует с 01 марта 2023 г. по 29 февраля 2028 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. 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. 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 дома» 1 л.

9. Реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Сясьстройский ЖКС»
187420, Ленинградской области,
Волховский район, г. Сясьстрой,
ул. Культуры, 1-а;
телефон/факс: 5-49-23
эл. почта: syas-gks@mail.ru
ОГРН 1054700033080
ИНН 4702009065 КПП 470201001
р/с 40702810455320183717
Северо-Западный банк
ПАО «Сбербанк России» г. СПб
к/с 30101810500000000653,
БИК 044030653

Исполнительный директор

Н.А. Цветкова

От имени Собственников

Председатель Совета МКД

паспорт 41 15 № 741447
выдан (дата) 19.05.2016 г.
кем МП № 91 отдела УФМС России по
Санкт-Петербургу и Ленинградской
области в Волховском районе
Адрес регистрации 187 420, Ленинградская
обл., Волховский район, г. Сясьстрой, ул.
Петрозаводская, д. 21, кв. 16
эл. почта: _____


(подпись)

Т.В. Фомина



**Состав
общего имущества многоквартирного дома
по адресу: г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская, д. 21**

Наименование элементов общего имущества
1. Помещения
<ul style="list-style-type: none">- Крыша- Чердак- Лестницы- Межквартирные лестничные площадки- Техническое подполье
2. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома
<ul style="list-style-type: none">- 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
<ul style="list-style-type: none">- Двери, ограждающие вход в помещение 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
<ul style="list-style-type: none">- Вентиляция- Водосточные трубы- 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- Трубопроводы водоотведения общего пользования- Коллективные (общедомовые) приборы учета- Указатели: наименование улицы, № дома, № подъезда, класс энергоэффективности

Управляющая организация:
ООО «Сясьстройский ЖКС»
Исполнительный директор

От имени Собственников:
Председатель совета дома



Н.А. Цветкова

Т.В. Фомина

**Перечень и стоимость услуг по управлению домом и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах:
г. Сясьстрой, ул. Петрозаводская, д. 21**

№ п/п	Наименование	Размер платы в месяц руб./кв.м
1.	Управление многоквартирным домом	4,40
2.	Внутридомовое инженерное оборудование и конструктивные элементы, входящие в состав общего имущества МКД: - Содержание - Текущий ремонт общего имущества - Обслуживание ВДГО	8,67 5,28 3,14 0,25
3.	Содержание помещений общего пользования: - Уборка помещений общего пользования - Дератизация помещений общего пользования	3,13 3,03 0,10
4.	Содержание придомовой территории	3,23
5.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	2,59
	Итого	22,02

Управляющая организация:

ООО "Сясьстройский ЖКС"

Исполнительный директор



Н.А. Цветкова

От имени собственников дома:

Председатель Совета дома

(подпись)

Т.В. Фомина

**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 газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления	Не более 3 суток
3. Неисправности, во внутридомовых сетях холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления	Не более 3 суток
4. Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления	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



/ Н.А. Цветкова

От имени Собственников:

Председатель совета дома

(Handwritten signature)
(подпись)

/ Т.В. Фомина