Приложение № 6 к Протоколу № 1-Б/Вк1 от 26.02.2021 г

Договор управления многоквартирным домом № 11, корпус 1
по адресу Ленинградская область, Всеволожский р-н, п. Бугры, с/п Бугровское, Воронцовский бульвар

Ленинградская область, Всеволожский р-н,
п. Бугры, с/п Бугровское

«01» марта 2021 год

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Управдом-Сервис № 1» (ООО «УК Управдом-Сервис № 1»), лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 358 от 17 августа 2016 г., выдана Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (далее УО), в лице Генерального директора Никитина Егора Михайловича с одной стороны и Собственник помещения №_____ в многоквартирном доме (далее – МКД), № 11, корпус 1 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, п. Бугры, с/п Бугровское, Воронцовский бульвар

_____
(Ф.И.О.)

_____
(право собственности №, дата)

с другой стороны, (а в дальнейшем при совместном упоминании Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме (протокол от «26» февраля 2021 года № 1-Б/Вк1), оригинал которого согласно положениям п. 1.1. ст. 46 ЖК РФ передается в орган государственного жилищного надзора, а копия хранится в офисе Управляющей организации, расположенном по адресу: город Санкт-Петербург, улица Бассейная, дом 21, литера А, помещение 38-Н, в целях реализации установленного действующим законодательством Российской Федерации способа управления Многоквартирным домом путем управления управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме и определены решением общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме, указанным в п. 1.1 настоящего Договора.

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 Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановлением Правительства Российской Федерации 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», иными нормативными правовыми актами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1.4. В случае признания утратившими силу нормативно-правовых актов, ссылка на которые имеется по тексту настоящего Договора, применению будут подлежать вновь принятые нормативно-правовые акты.

2. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

2.1. Собственник - физическое/юридическое лицо, лицо, обладающее правом собственности на Помещение, зарегистрированное в установленном законодательством РФ (Свидетельством о государственной регистрации права собственности на указанное жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение).

2.2. Владелец - физическое/юридическое лицо, обладающее правом собственности на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение в Многоквартирном доме на основании договора уступки прав, договора долевого участия в строительстве, договора купли-продажи, которому застройщиком указанное помещение передано по передаточному акту (акту приёма-передачи), и которое владеет, пользуется, а также, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме.

2.3. Пользователь - Собственник/владелец или иное лицо, которое владеет, пользуется и, в установленных действующим законодательством Российской Федерации пределах, распоряжается общим имуществом в Многоквартирном доме, а также является потребителями коммунальных услуг. К Пользователям также относятся арендаторы, наниматели и иные лица, пользующиеся Помещением на законном основании.

2.4. Помещение - часть Многоквартирного дома (жилое помещение (квартира) или нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования физическими или юридическими лицами на праве владения и пользования до момента его (права) государственной регистрации, а также распоряжения - с момента государственной регистрации права собственности на нее уполномоченным государственным органом, не относящаяся к общему имуществу в Многоквартирном доме.

2.5. **Общее имущество в Многоквартирном доме (общедомовое имущество)** – принадлежащие Собственникам/владельцам Помещений на праве общей долевой собственности помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в

952

доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного Помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам/владельцам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

Порядок пользования общим имуществом в Многоквартирном доме устанавливается решением общего собрания Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам/владельцам и иным Пользователям Помещений в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

3.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, и предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику/владельцу, а также иным Пользователям.

3.3. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственников/владельцев и иных Пользователей и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах Собственников/владельцев и иных Пользователей Помещений в нем в соответствии с целью, указанной в Договоре, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов Российской Федерации.

4.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору собственными силами и/или с привлечением третьих лиц.

4.1.3. В случае выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, с ненадлежащим качеством устранить все выявленные недостатки за свой счет при условии составления Акта о нарушении условий настоящего Договора в порядке, предусмотренном п. 7.2 - п. 7.5 настоящего Договора.

4.1.4. В случае если собственниками помещений в многоквартирном доме не принято решение, предусмотренное п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном ЖК РФ предоставлять коммунальные услуги установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья Собственника/владельца иного Потребителя и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) энергоснабжение;

д) отопление;

е) услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (со дня утверждения единого тарифа на данную услугу).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти и местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.1.5. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на приобретение коммунальных ресурсов и отведение сточных бытовых вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг, предусмотренных п. 4.1.4 настоящего Договора, Собственникам/владельцам и иным Пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Принимать от Собственника/владельца плату за Помещение и коммунальные услуги согласно платежному документу, предоставленному Управляющей организацией, либо иной специализированной организацией, с которой Управляющая организация вправе заключить договор об организации расчетов за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника/владельца и иных Пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в Многоквартирном доме, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника/владельца в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.1.8. 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, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

4.1.9. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от заказчика - застройщика/предыдущей управляющей организации, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника/владельца знакомить его с содержанием указанных документов.

4.1.10. Организовать и вести прием Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом, а также подготовку ответов на их обращения.

4.1.11. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в Многоквартирном доме, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема Собственников/владельцев и иных Пользователей по вопросам управления Многоквартирным домом, а также доводить эту информацию до Собственников/владельцев и иных Пользователей иными способами, в том числе с использованием информационных систем, включая государственную информационную систему ЖКХ в сети Интернет.

4.1.12. Представлять Собственникам/владельцам предложения о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

4.1.13. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника/владельца, ставшую известной в результате исполнения настоящего Договора посторонним лицам, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также в случае если предоставление такой информации третьим лицам необходимо для исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику/владельцу или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренную для раскрытия управляющими организациями в соответствии со Стандартом раскрытия информации (Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731).

4.1.15. Информировать Собственников/владельцев и иных Пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение двух часов с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства (раздел X Постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

4.1.17. Обеспечить представление Собственнику/владельцу платежных документов на внесение платы за Помещение и коммунальные услуги не позднее 30 числа месяца, подлежащего оплате, путем вложения платежных документов: обязательно - в почтовый ящик Собственника/владельца; платежные документы дублируются в те же сроки по заявлению Собственника/владельца либо на адрес электронной почты Собственника/владельца, указанный в настоящем договоре, либо путем размещения информации в «Личном кабинете» собственника, размещенном на интернет-ресурсе, обеспеченном управляющей организацией.

4.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

4.1.19. По требованию Собственника/владельца производить либо организовать проведение сверки платы за Помещение и коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления такой платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных действующим законодательством Российской Федерации или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени): при личном обращении – незамедлительно; при письменном обращении – в течение 3 рабочих дней.

4.1.20. Предоставлять Собственнику/владельцу отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год, в течение первого квартала текущего года за предыдущий календарный год, отчет предоставляется следующего за истекшим годом действия настоящего Договора. Предоставление отчета производится путем опубликования информации на сайте Управляющей организации в сети Интернет и размещения его на информационных стендах (досках) Многоквартирного дома.

4.1.21. Производить осмотры инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в Помещениях Собственников/владельцев, согласовав с последним дату и время таких осмотров.

4.1.22. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме.

4.1.23. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных действующим законодательством, в том числе посредством обязательного присутствия в государственной информационной системе ЖКХ в сети Интернет.

4.1.24. Организовывать проведение общего собрания собственников по решению Совета дома Многоквартирного дома в сроки, указанные в решении Совета Многоквартирного дома, включая в повестку вопросы, сформулированные в решении Совета.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1.1 Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать исполнение части обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

4.2.1. Требовать от Собственника/владельца или иного Пользователя внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с представленными платежными документами, в соответствии с тарифами, утвержденными общим собранием собственников многоквартирного дома, а также тарифами, установленным органами государственной власти и местного самоуправления, требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником/владельцем или иным Пользователем, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, взыскивать с Собственника/владельца задолженность, образовавшуюся в связи с исполнением настоящего Договора, а также ущерб, нанесенный несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. Готовить предложения общему собранию Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме по установлению на предстоящий год:

- размера платы за Помещение в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг;

4.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника/владельца по согласованию с ним (или иным Пользователем) и за его счет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по ценам установленным внутренними локальными актами Управляющей организации.

4.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику/владельцу в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Собственник/владелец обязан:

4.3.1. Представлять Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности или владения Помещением, контактные данные для связи с ним: номер телефона и адрес электронной почты, а также информировать Управляющую организацию об их изменении, своевременно представить в Управляющую организацию или иную специализированную организацию, осуществляющую функции расчетного центра, все документы и сведения необходимые для открытия лицевого счета.

4.3.2. Своевременно и полностью вносить плату за Помещение и коммунальные услуги с учетом всех Пользователей указанных услуг, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме, принятыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и иных Пользователей, пользующихся его Помещением.

4.3.3. При неиспользовании Помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение Собственника/владельца при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью,

превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещение Собственника/владельца, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для бытовых нужд);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки Помещения без согласования в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, а также не производить работ по замене оконных блоков, установки вентиляционного оборудования на фасаде многоквартирного дома, телевизионных антенн и иного оборудования, установка которого влечет к нарушению архитектурного облика многоквартирного дома и не предусмотрено проектной документацией на многоквартирный дом;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать в Помещении производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке Помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

4.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке Помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям действующего законодательства Российской Федерации (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о проведении поверок приборов учета, с предоставлением соответствующих документов;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения Управляющей организации платы за Помещение, а также за коммунальные услуги возложена Собственником/владельцем полностью или частично на иного Пользователя, с указанием фамилии имени отчества и паспортных данных для Пользователя - физического лица и наименования, адреса места нахождения и ОГРН/ИНН - для Пользователя - юридического лица;

- при отсутствии информации у специалиста паспортного стола, работу которого обеспечивает управляющая компания, об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

4.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.3.8. Ежемесячно снимать показания с индивидуальных приборов учета и передавать в Управляющую организацию любым удобным способом не позднее 25 числа каждого месяца.

4.4. Собственник/владелец имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника/владельца, оформленное в письменном виде.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за Помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения их с ненадлежащим качеством в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям

помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительств Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

4.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

4.4.6. Знакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на информационных стендах (досках) объявлений, находящихся в Многоквартирном доме или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Плата за Помещение и коммунальные услуги для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме по настоящему Договору включает в себя:

5.2.1. плату за содержание Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, за холодную воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в Многоквартирном доме, в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации и в объемах, установленных действующими нормативами и настоящим Договором;

5.2.2. Плату за коммунальные услуги;

5.2.3. Плату за дополнительные услуги в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников многоквартирного дома.

5.3. Размер платы за содержание Помещения для Собственника/владельца Помещения в Многоквартирном доме устанавливается на общем собрании Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме сроком на один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв.м., и включает в себя ставку за предоставление обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Помещении, оснащенном индивидуальным прибором учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Правительством Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти для соответствующего вида коммунальной услуги, в порядке, предусмотренном федеральным законом.

5.6. Плата за Помещение соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, коммунальные услуги вносится Собственником/владельцем или иным уполномоченным им Пользователем ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.7. Плата за Помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. В случае принятия общим собранием собственников многоквартирного дома решения о плате за коммунальные услуги поставщикам энергоресурсов напрямую (п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), плата вносится на основании предоставленных платежных документов ресурсоснабжающими организациями, в установленные прямыми договорами сроки. В случае непринятия соответствующего решения плата за коммунальные услуги вносится в Управляющую организацию.

В случае предоставления Управляющей организацией платежных документов позднее 30 числа месяца, подлежащего оплате, плата за Помещение и коммунальные услуги может быть внесена с отсрочкой на срок задержки предоставления задержанного платежного документа.

5.8. Неиспользование Собственником/владельцем и иными Пользователями Помещения не является основанием невнесения платы за Помещение и коммунальные услуги.

5.9. В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника/владельца.

5.10. Собственник/владелец не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая

организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.12. Услуги и работы, предоставляемые Управляющей организацией, не включенные в плату за Помещение по настоящему Договору, в частности, по содержанию и текущему ремонту оборудования, находящегося внутри Помещения, и не относящегося к общему имуществу в Многоквартирном доме, оказываются Управляющей организацией по заявке Собственника/владельца по расценкам, утверждаемым Управляющей организацией и оформляются отдельно заключенными договорами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. 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, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику, по его письменному требованию, неустойку в размере, определяемом в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, настоящего Договора, Собственник/владелец обязан уплатить Управляющей организации пени в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. При причинении ущерба Собственником/владельцем и/или иным совместно проживающими с ним лицами и/или лицами, допущенными в Многоквартирный дом по заявке Собственника/владельца, инженерным системам Многоквартирного дома, несущим конструкциям, зеленым насаждениям и прочее, а также имуществу других Собственников/владельцев, нанимателей, арендаторов и прочих третьих лиц, Собственник/владелец компенсирует Управляющей организации и/или Собственникам/владельцам, нанимателям, арендаторам и прочим третьим лицам убытки, в том числе, полную стоимость работ по устранению указанного ущерба (замене или ремонту поврежденного имущества).

6.6. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Помещениях, переданных застройщиком Собственнику/владельцу по акту приема-передачи, а также по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба помещению собственника/владельца в результате аварии общедомового оборудования, находящегося в помещении собственника/владельца в случае отказа последнего в допуске в занимаемое помещение представителей управляющей организации для осуществления плановых осмотров и проведения необходимых работ.

7. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЙ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником/владельцем и уполномоченными им лицами, Советом многоквартирного дома, Председателем многоквартирного дома, в соответствии с их полномочиями, путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора.
- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника/владельца с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации (согласно ст. 44-48 ЖК РФ).
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации;

7.2. Акт о нарушении условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон настоящего Договора составляется в случаях:

- оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/владельцу и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника/владельца.

Заинтересованная сторона обязана уведомить другую сторону заблаговременно путем направления письменного заявления о дате, времени и месте сбора в целях проверки факта нарушения условий договора одной из сторон настоящего Договора любым удобным способом.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять из представителей Управляющей организации, Собственника/владельца, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц; при отсутствии представителя Управляющей организации – собственниками (соседями) в составе не менее 3 человек.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника/владельцу и (или) иным Пользователям Помещений, общему имуществу в Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника/владельца.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника/владельца, права которого нарушены. При отсутствии Собственника/владельца Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику/владельцу, а второй - Управляющей организации.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

8.2.1.1. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники/владельцы должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Собственники/владельцы приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о продлении срока его действия, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

8.2.1.2. по инициативе Собственников/владельцев в случае принятия общим собранием Собственников/владельцев 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 один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме.

8.2.2. По соглашению Сторон.

8.2.3. В судебном порядке.

8.2.4. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

8.2.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 9.3 настоящего Договора.

8.3. В течение срока действия настоящего Договора, допустимо вносить изменения и уточнения в настоящий Договор (в случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме) в следующих случаях:

8.3.1. при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе при уменьшении или увеличении общей площади обслуживаемого земельного участка);

8.3.2. при согласовании дополнительных и (или) непредвиденных работ и услуг;

8.3.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации или решениями общего собрания Собственников/владельцев Помещений в Многоквартирном доме.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия, разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

8.5. Собственник/владелец дает свое согласие на обработку Управляющей организацией его персональных данных, в целях исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключен на 3 года. Договор пролонгируется в случае отсутствия уведомления

одной из сторон о расторжении Договора.

9.2. Настоящий договор вступает в действие с момента принятия общим собранием Собственников/владельцев помещений в Многоквартирном доме решения об утверждении его условий (даты составления протокола) (протокол от «26» февраля 2021 года № 1-Б/Вк1).

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Приложения:

Приложение 1: Состав общего имущества в Многоквартирном доме на 1 стр.;

Приложение 2: Перечень обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы, тарифы и нормативы на коммунальные услуги, дополнительные услуги на 1 листе;

Подписи сторон

Управляющая компания: **ООО «УК Управдом-Сервис № 1»** Юридический и фактический адрес: 196191, г. Санкт-Петербург, улица Бассейная, д. 21, литера А, пом. № 38-Н, офис № 13-07 Тел: 8 (952)236-88-36 ИНН/КПП 7811603813/781001001 Р/с 40702810855130007308 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк К/с 30101810500000000653 БИК 044030653 ОКПО 01225043 ОКВЭД 68:32 ОГРН 1167847141912 Email: uprawdomm@yandex.ru **Генеральный директор** _____**Е. М. Никитин** **М.П.**	**Собственник:** **Ф.И.О.** _____ _____ _____ _____/_____ **(подпись) (расшифровка)**

Приложение № 1 к Договору

Состав общего имущества в Многоквартирном доме и сведения о МКД

Год постройки – 2017; Год ввода в эксплуатацию – 2017;
Количество этажей – 12;
Количество жилых помещений – 1 076;
Тип дома – многоквартирный дом;
Серия, тип постройки- индивидуальный проект;
Тип перекрытий – железобетонные;
Материал несущих стен – монолитные;
Тип мусоропровода – на лестничной клетке (не функционирует);
Детская площадка – есть;
Спортивная площадка – есть;
Класс энергетической эффективности – В+
Количество лифтов – пассажирские – 8, грузовые 8;
Количество подъездов - 8
Площадь жилых помещений м2 – 36 579,90 кв.м.
Площадь помещений общего имущества м2 – 15 817,77

Инженерные системы
Количество вводов в дом, ед. – 3;
Вентиляция - Приточная вентиляция;
Водоотведение - центральное
Система водостоков - Смешанные
Горячее водоснабжение – открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети

Система пожаротушения – пожарные гидранты
Теплоснабжение – центральное
Холодное водоснабжение - центральное
Электроснабжение - центральное

Конструктивные элемент

Площадь подвала, кв.м – 5258,70
Крыша - плоская
Мусоропровод - На лестничной клетке
Фасад - Облицованный плиткой
Фундамент - Свайный

Генеральный директор _____ Е. М. Никитин М.П.	Собственник _____

Приложение № 2 к Договору

Перечень обязательных работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и размер платы, тарифы и нормативы на коммунальные услуги, дополнительные услуги.

ТАРИФЫ на ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ		
№ п/п	**Наименование услуги**	**За 1 кв. м общей пл. жил. пом., руб. в месяц**
1	Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (СОИ)	27,69
2	Вывоз и захоронение ТКО 5,9122 рублей за 1 кг.	5,9122 рублей за 1 кг.
	ТАРИФЫ НА ПРОЧИЕ УСЛУГИ (в зависимости от наличия)	
1.	Радиоточка	65 руб. с квартиры
2.	ТВ антенна	149 руб. с квартиры
3.	Охранные услуги	170 руб. с квартиры

ТАРИФЫ на КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		
№ п/п	Наименование услуги	**Размер платы:**
1	ХВС	51,95 – 1 куб. м.
2	ХВС для ГВС	51,95 – 1 куб. м.
3	Водоотведение	61,37 – 1 куб. м.
4	Отведение ГВС МОП	61,37 – 1 куб. м.
5	Отопление	2290.99 руб. Гкал
6	Подогрев ХВС для ГВС	151.21 руб. за 1 куб. м.
7	Электроэнергия однотарифный счетчик	3.11 руб. кВт/ч
8	Электроэнергия дневной тариф	3,27 руб. кВт/ч
9	Электроэнергия ночной тариф	1,77 руб. кВт/ч

НОРМАТИВЫ на КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
Наименование услуги	**Размер платы:**
ХВС	4,59 куб.м. на человека в месяц
ГВС	2,97 куб.м. на человека в месяц
Водоотведение	7,56 куб.м. на человека в месяц
Отведение ГВС МОП	61,37 – 1 куб. м.
Отопление	2290.99 руб. Гкал
Подогрев ХВС для ГВС	151.21 руб. за 1 куб. м.
Электроэнергия на СОИ	Согласно показаний приборов учета
ХВС на СОИ	Согласно показаний приборов учета
ГВС на СОИ	Согласно показаний приборов учета
Подогрев ХВС на ГВС для СОИ	Согласно показаний приборов учета

Генеральный директор _____ Е. М. Никитин М.П.	Собственник _____

***При этом, тарифы и нормативы на коммунальные услуги могут меняться в одностороннем порядке только при принятии нового нормативно-правового акта субъекта РФ (Распоряжение Комитета по тарифам Ленинградской области)**