

## ДОГОВОР № 4

### Договор управления многоквартирным домом

дер. Нурма

«01» января 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома (далее по тексту МКД), расположенного по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, деревня Нурма дом № 11, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» в лице генерального директора Фролова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен с целью выполнения Управляющей организацией за плату работ и оказания услуг в целях управления общим имуществом многоквартирного дома.

Управление многоквартирным домом осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями, надлежащего содержания общего имущества МКД, обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилым и нежилым помещениями в МКД в порядке и на условиях определённых настоящим договором.

Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников помещений.

1.2. Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме № 11 деревни Нурма, Тосненского района, Ленинградской области, Настоящий договор является договором с множественностью лиц, содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Состав общего имущества, подлежащего обслуживанию, определяется из состава общего имущества, утвержденного собственниками помещений, и включает в себя имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги в соответствии с Приложением № 1.

1.4. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

1.5. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), блокирование, уничтожение персональных данных.

1.6. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право на использование следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

#### 2. Предмет договора

2.1. Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя обязанность оказания услуг по содержанию общего имущества МКД, а именно:

2.2. Представление интересов Собственников перед ресурсоснабжающими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Защита прав Собственников (по обращению) перед ресурсоснабжающими организациями в части объема и качества коммунальных услуг.

2.3. Подготовка предложений Собственникам по проведению работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение.

2.4. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации и реконструкции общего имущества МКД.

2.5. Управляющая организация обеспечивает Собственников коммунальными услугами (по горячему



и холодному водоснабжению, водоотведению, отоплению (теплоснабжению) электроснабжению общего имущества дома) при условии наличия, установленного на вводе в МКД, соответствующего требованиям ресурсоснабжающей организации прибора учета коммунального ресурса в целях бытового потребления соответствующих услуг Собственниками жилых помещений, членами их семей и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами их семей, а так же Собственниками и арендаторами (пользователями по иным законным основаниям) нежилых помещений.

Условия настоящего договора, касающиеся предоставления коммунальных услуг в случае отсутствия на вводе в МКД прибора учета, вступают в силу с момента установки приборов учета, на основании решения Собственников, принятия таких приборов ресурсоснабжающей организацией и последующего заключения управляющей организации договора ресурсоснабжения и ресурсоснабжающей организацией.

### **3. Права и обязанности «Управляющей организации»**

#### **3.1. «Управляющая организация» вправе:**

**3.1.1.** Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность и сроки оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших от собственников средств и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на будущий год.

**3.1.2.** Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений.

**3.1.3.** Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив собственников в известность о дате и времени такого осмотра не менее чем за трое суток.

**3.1.4.** По решению собственников Управляющая организация имеет право выступать в качестве уполномоченного собственниками лица по заключению договоров аренды; размещения оборудования, рекламных конструкций и иной информации; предоставление в пользование, с последующим использованием полученных денежных средств на содержание и ремонт. Сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды жилого дома, иные свободные помещения и устанавливать новые наружные рекламные конструкции Управляющая организация имеет право только на основании отдельного решения общего собрания собственников помещений по данному вопросу.

**3.1.5.** Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества МКД, а также об использовании их не по назначению.

**3.1.6.** Устанавливать факты причинения вреда имуществу собственников (нанимателей) оформлением соответствующих актов.

**3.1.7.** Управляющая организация вправе оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана:

- необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме,
- устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений.
- предписанием государственных органов, осуществляющих надзор и контроль за техническим состоянием общего имущества многоквартирных домов, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений.

Оказание таких услуг осуществляется за счет средств, отчисляемых на текущий ремонт, а также экономии денежных средств, поступивших от оплаты по договору. Информирование собственников осуществляется путем вывешивания уведомлений на дверях каждого подъезда дома в течение месяца.

**3.1.8.** Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.



### **3.2. «Управляющая организация» обязана:**

**3.2.1.** Предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и стандартов и условий настоящего договора:

- Уведомлять собственников о состоянии общего имущества.
- Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников.
- Производить расчет размеров платежей для каждого Собственника.
- Принятие и хранение технической и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.
- По результатам технического обследования дома, Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения предложение в виде перечня необходимых работ по содержанию и текущему ремонту.
- В случае необходимости проведения капитального ремонта общего имущества Управляющая организация подготавливает Собственникам для рассмотрения на общем собрании предложение, с указанием сроков начала и окончания их выполнения, расчетом стоимости (в том числе в пересчете на 1 кв.м. общей площади помещения), а также предложениями о порядке финансирования работ.

Перечень услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД определен в Приложении № 3 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень может быть изменен решением собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательными для исполнения предписаниями органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат, связанных с исполнением выданных предписаний.

**3.2.2.** Организовать ведение индивидуального учета по МКД поступающих средств и оказанных услуг по содержанию общего имущества МКД.

**3.2.3.** Осуществлять прием и рассмотрение в 30-дневный срок обращений и жалоб собственников.

**3.2.4.** Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять уполномоченным лицам Собственников помещений в многоквартирном доме краткий письменный отчет о проделанных работах за предыдущий год либо размещает его на информационных стендах.

**3.2.5.** Своевременно информировать через объявления на подъездах МКД:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3 календарных дней до даты работ (кроме случаев проведения работ по устранению аварийных ситуаций).

**3.2.6.** По поручению и от имени собственников принимать меры по использованию общедомового имущества в качестве рекламного носителя. Проводить согласование размещения рекламной продукции в интересах собственников, а доходы от данной деятельности направлять на ремонт и обслуживание жилого дома.

**3.2.7.** Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда общедомовому имуществу, а также имуществу собственников и нанимателей.

**3.2.8.** По решению собственников или по предписанию контролирующих государственных органов изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при её отсутствии на момент заключения договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются Собственниками помещений.

**3.2.9.** Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

**3.2.10.** Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, а так же в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по настоящему договору.

**3.2.11.** Направлять Собственникам и третьим лицам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.



3.1.12. В случае обращения граждан, проживающих в МКД, осуществлять регистрационный учет, а так же действия связанные с выдачей паспортов граждан РФ, выдавать справки формы № 9 и формы № 7.

3.1.13. Обеспечить Собственников информацией о телефонах диспетчерских (аварийных служб) путем размещения информации на информационных стендах МКД.

#### **4. Права и обязанности Собственников**

##### **4.1. Собственники имеют право:**

4.1.1. Получать услуги по настоящему договору надлежащего качества.

4.1.2. Требовать перерасчета оплаты по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества оказания услуг при наличии вины Управляющей организации в установленном законом порядке.

4.1.3. Через членов Совета многоквартирного дома (далее – «Совет»), а так же уполномоченных лиц осуществлять контроль за исполнением настоящего договора.

##### **4.2. Собственники обязаны:**

4.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД Управляющей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия для устранения аварийных ситуаций (залив, пожар). В случае непредставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу, ложиться на собственника.

4.2.3. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник дает согласие на использование Управляющей организацией информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

4.2.4. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (тел. 89111569380).

4.2.5. Содержать и поддерживать помещение и санитарно-техническое оборудование в надлежащем техническом и санитарном состоянии, производить за свой счет ремонт помещения, а также ремонт и замену санитарно-технического оборудования, находящегося внутри помещения (не входящего в состав общего имущества).

4.2.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

4.2.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

4.2.9. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

4.2.10. Представить Управляющей организации копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и оригинал для сверки.

4.2.11. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования собственниками нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать другие жилищные и коммунальные услуги с момента регистрации прав собственности.

4.2.12. Согласовывать в порядке, установленном Управляющей организацией, установку индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных ресурсов.

4.2.13. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и



лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей без согласования с Управляющей организацией.

**4.2.14.** Обеспечить доступ в помещение Собственника представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования, а так же для выполнения необходимых ремонтных работ.

**4.2.15.** Извещать Управляющую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.

**4.2.16.** Возместить ущерб, причиненный действиями Собственника, общему имуществу МКД. При этом в случаях причинения такого ущерба Управляющая организация, вправе предъявить требования к такому собственнику в своих интересах и интересах других Собственников.

## **5. Цена договора и порядок расчетов**

**5.1.** Цена настоящего договора включает плату за работы и услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего договора.

**5.2.** Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется собственниками помещений, с учетом предложений Управляющей организации, а при отсутствии соответствующего решения собственников размер указанной платы утверждается органом местного самоуправления

**5.3.** Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома определяется исходя из общей площади занимаемого помещения.

**5.4.** Размер платы за коммунальные услуги, определяет по тарифам установленным уполномоченными на то государственными органами.

**5.5.** Срок внесения платежей за содержание и ремонт общего имущества МКД, платы за капитальный ремонт и платы за коммунальные услуги осуществляется на расчетный счет Управляющей организации ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом – квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим.

**5.6.** Не использование Собственником помещений в МКД (как жилых так и не жилых) не является основанием для невнесения платы за содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги.

**5.7.** Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату платежей, а так же неполную оплату платежей.

**5.8.** Собственникам жилых помещений счета-квитанции на оплату доставляются в почтовые ящики.

**5.9.** Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома может пересматриваться (изменяться) не чаще одного раза в год. В таком случае согласование изменения размера платы должно происходить в следующем порядке:

- Управляющая организация, как инициатор изменения размера платы, направляет Собственникам, путем передачи членам Совета или иным выбранным собственниками лицам, перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества. Информация в перечне должна содержать наименование работ, периодичность их выполнения и размер ежемесячной платы в рублях на квадратный метр общей площади помещений собственников;

- Собственники МКД проводят общее собрание и принимают решение об утверждении или отклонении предложения Управляющей организации. Решение общего собрания оформляется протоколом общего собрания, который передается в Управляющую организацию.

**5.10.** Порядок внесения платы за содержание текущий ремонт общего имущества:

**5.11.** Форма и содержание платежного документа определяется Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством.

**5.12.** Управляющая организация самостоятельно производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом МКД. Цена такой аренды не может быть ниже средней цены по



региону за аналогичные объекты.

**5.13.** В случае принятия собственниками решения о сдаче мест общего пользования в аренду, Управляющая организация получает 20 процентов средств полученной от арендной платы в качестве вознаграждения.

## **6. Ответственность Управляющей организации и Собственников**

- 6.1.** Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента начала исполнения обязательств по Договору.
- 6.2.** Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.3.** Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности), с момента вступления договора в юридическую силу.
- 6.4.** Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 6.5.** Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 6.6.** Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственник (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственник (нанимателей);
  - аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, непринятие своевременного решения собственниками проведения капитального ремонта.)
  - использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению нарушением действующего законодательства
  - не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором.
- 6.7.** Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.
- 6.8.** В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение коммунальные услуги Собственники (пользователи) обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных п.14 ст. 155 ЖК РФ.

## **7. Срок действия договора, его дополнение и изменение**

- 7.1.** Настоящий Договор заключается на срок с «01» января 2015 г. «31» декабря 2019 г.
- 7.2.** При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора упорядоченным многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.
- 7.3.** Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем за подписями Собственников и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## **8. Условия и порядок расторжения договора**

— быть досрочно расторгнут в следующих случаях:



- по инициативе Собственников в случае систематического неисполнения Управляющей организацией обязательств, подтвержденных документально;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица;
- на основании решения суда после возмещения Управляющей организацией и Собственниками имеющихся между ними задолженностей.
- по инициативе Управляющей организации в связи с существенным изменением обстоятельств.

**8.2.** Действия настоящего договора прекращаются по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

**8.3.** В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственник помещений (в письменной форме) не поручил передать такие данные уполномоченному им лицу.

### 9. Порядок разрешения споров

**9.1.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

**9.2.** В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### 10. Прочие условия

**10.1.** Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, второй экземпляр в администрации Нурминского сельского поселения.

**10.2.** Исполнение сторонами условий настоящего договора происходит с учетом действующего законодательства.

**10.3.** Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью.

**10.4.** К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»

Приложение № 2 «Решение собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании» от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Приложение № 3 «Перечень услуг по содержанию общего имущества МКД»

Приложение № 4 «Реестр собственников помещений в многоквартирном доме»

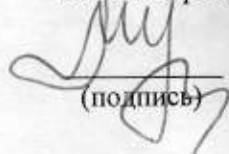
### 11. Адреса и реквизиты сторон:

#### Собственники:

Представитель Администрации  
Нурминского сельского поселения

 (подпись) \_\_\_\_\_ (ф.и.о.)  
М.П.

Председатель Совета  
многоквартирного дома

 (подпись) \_\_\_\_\_  
Музилова М.Н. (ф.и.о.)

#### Управляющая организация:

Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания»

 (подпись) \_\_\_\_\_ (ф.и.о.)  
М.П.



Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
4 / Четыре листа (ов)  
8 / Восемь (страниц)  
Генеральный директор  
ООО «Управляющая компания»  
С.В. Фролов С.В. Фролов



Представитель Администрации  
Нурминского сельского поселения  
(подпись) (ф.и.о.)

Председатель совета дома  
Мухомов  
(подпись) (ф.и.о.)