

ДОГОВОР № 8/3
управления многоквартирным домом
по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, проспект Героев, д.8
г. Сосновый Бор, Ленинградская область « » _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-СТРОЙ» (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора Коларжа Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме (далее – Собственники) № 8 по проспекту Героев в г. Сосновый Бор (далее – МКД), с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании – Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, г. Сосновый Бор, проспект Героев, д.8.(далее – Договор) на основании Протокола общего собрания собственников МКД №Г8/3 от 22.12.2022г. о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1.Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом (далее – лицензия) № 218 от 08.05.2015 года, выданной Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, на основании решения лицензионной комиссии Ленинградской области от № 13 от 07.05.2015 года, приказ от 08.05.2015 года № 285, по заданию Собственников в течение согласованного срока, указанного в п.7.1. Договора, за оплату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. при исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора,

– Жилищного кодекса;

– Гражданского кодекса;

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

– постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);

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

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

– иных нормативно-правовых документов.

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

1.3. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, национальными стандартами и на основании отдельных соглашений.

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют право на использование следующих персональных данных: ИНН, 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.

4. Собственники помещений дают согласие УК осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение (в том числе специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

2. Обязанности и права Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации, национальными стандартами Российской Федерации и обязательными требованиями законодательства Ленинградской области.

2.1.2. Обеспечить круглосуточную работу Аварийно-диспетчерской службы и службы Аварийно-восстановительных работ по ликвидации аварийных ситуаций и локализации аварий в Доме. Телефоны Аварийно-диспетчерской службы: (81369) 4-29-65, (81369) 4-29-69.

2.1.3. Предоставлять услугу по оформлению регистрации граждан в помещениях Собственников в соответствии с действующим законодательством и выдачу справки формы – 9 через органы паспортного учета силами специализированной организации ООО «БУК» (г. Сосновый Бор, ул. Ленинградская д.26). По требованию Собственника (нанимателя) выдавать справки формы-7 «Характеристика жилого помещения».

2.1.4. Предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников. Перечень таких работ и услуг определяется подписываемым Сторонами Приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью Договора и в объеме минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.» Состав общего имущества Собственников определяется Приложением № 1, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.1.5. Проводить плановые (осенние и весенние) и внеплановые осмотры МКД и корректировать данные, отражающие техническое состояние МКД в соответствии с результатами осмотров. Привлекать для участия в проведении осмотров председателя совета МКД или членов совета МКД, утвержденных протоколом ОСС.

В этих целях Управляющая организация заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) уведомляет указанных лиц о дате и времени проведения осмотра, на эл. почту председателя совета дома.

В данных осмотрах имеют право присутствовать председатель совета дома, а также любой собственник дома.

2.1.6. Представлять собственникам не позднее 45 календарных дней после проведения планового осеннего осмотра предложения по вопросам содержания и текущего ремонта в МКД на следующий календарный год для их рассмотрения общим собранием Собственников (ст. 44 ЖК РФ).

2.1.7. Планировать и выполнять эксплуатационно-ремонтные работы, а также оказывать услуги по содержанию общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами (подрядчиков), привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров и имеющих необходимые навыки, опыт, оборудование, лицензии или иные разрешительные документы, организовать проведение работ (оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, определять способы исполнения обязанностей по настоящему договору, устанавливать очередность и сроки исполнения работ (оказания услуг) в

зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств и производственных возможностей.

- По мере необходимости организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем МКД, находящихся в помещениях Собственника и входящих в состав общего имущества дома в соответствии с действующими техническими регламентами, утвержденными Правительством РФ.

- Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, утвержденным в рамках постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

- Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и отнесенные к полномочиям УК.

2.1.8. Принимать и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы, начиная с момента управления МКД, а также после передачи дома Постановлением главы муниципального образования, мэра города от 16.11.2004 № 983 «О передаче жилищного фонда в эксплуатацию ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ». В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация обязана принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Исключение составляет случай, когда документы были утрачены третьим лицом, то есть предыдущая управляющая МКД организация также не принимала утраченные документы от предшественника. (определение Верховного суда от 22.04.2016 № 303-ЭС16-3028 по делу № А51-35762/2014).

Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний. Техническая документация на многоквартирный дом формируется и ведется в соответствии с действующим законодательством.

Техническая документация должна постоянно пополняться и актуализироваться по мере выполнения работ, проводимых в период управления МКД.

2.1.9. Осуществлять сбор, обновление, хранение и защиту информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

2.1.10. Обеспечить технические условия состояния общедомовых инженерных систем для предоставления Ресурсоснабжающим организациям (далее РСО) Собственникам и пользователям помещений в МКД коммунальных услуг, соответствующих обязательным требованиям качества. В соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (с изменениями и дополнениями).

2.1.11. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами (подрядчиками), обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников, если УК является стороной договора с третьими лицами.

2.1.12. Начислять плату за жилое помещение Собственнику (нанимателю) помещения до 10 числа месяца, следующего за расчетным через ЕИРЦ Ленинградской области с выставлением извещения – квитанции.

2.1.13. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

2.1.14. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять достоверный отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год. Ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении Договора размещать на сайте в сети Интернет, определенном уполномоченным федеральным исполнительным органом власти, на сайте Управляющей организации, а также в письменной форме по заявлению собственника.

2.1.15. Проводить прием Собственников, принимать и рассматривать обращения Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ или Договором.

2.1.16. Участвовать в комиссии с РСО по составлению Актов несвоевременного и (или) ненадлежащего качества предоставления коммунальных услуг.

2.1.17. Обеспечивать устранение недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами РФ.

2.1.18. Производить подготовку МКД к сезонной эксплуатации и отопительному периоду в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.19. Обеспечить наличие в подъезде МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.

2.1.20. Информировать Собственников путем размещения на доске объявлений в подъезде МКД сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.

2.1.21. Предоставление услуг по содержанию и управлению МКД прекращается с даты исключения дома из реестра лицензий УК. Все расчеты по оплате ограничиваются данной датой (п.7 ст.162 ЖК РФ).

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 в ред. 2008г.), Правила предоставления коммунальных услуг (утв. Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 (в ред. 27.08.2012), а также санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством и нести бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома (ст.30 ЖК РФ). Вместе с тем, Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений МКД, находящихся в муниципальной собственности.

Лицом, ответственным за передачу Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении таких собраний, является инициатор соответствующего собрания. Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

Инициатор проведения общего собрания Собственников обязан хранить документацию (копии) о проведении соответствующего собрания.

2.2.3. С момента возникновения права собственности на помещение в МКД своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги на ОДИ. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

2.2.4. До 25 числа месяца следующего за расчетным производить оплату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги и коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (СОИ) в соответствии с квитанцией на оплату ЕИРЦ.

2.2.5. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (ф.и.о., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

2.2.6. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

2.2.7. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно.

2.2.8. Председатель совета МКД, орган местного самоуправления (при наличии в МКД помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации, предусмотренных подпунктом 2.1.5. Договора, обязаны инициировать общее собрание Собственников МКД, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации. Принять решение по предложению управляющей организации в разрезе предложенных мероприятий по содержанию и текущему ремонту с учетом обеспечения включения в плату по Договору необходимого объема финансирования.

2.2.9. Соблюдать действующие правила содержания, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

2.2.10. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в пятидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

2.2.11. Не использовать электробытовые машины (приборы и др. оборудование), суммарная мощность которых превышает проектную техническую характеристику внутридомовой электрической сети (5 -

кВт. на квартиру), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру влияющую на работу общедомового инженерного оборудования, без согласования с УК.

2.2.12. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителям УК для выполнения обследования, ликвидации аварийных ситуаций, локализации аварий и необходимого ремонта общего имущества МКД.

2.2.13. Обслуживать принадлежащие ему внутриквартирные сети, не относящиеся к общему имуществу Дома, обеспечивать их готовность к предоставлению коммунальных услуг.

2.2.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не использовать санитарно-техническое оборудование для сброса бытовых и строительных отходов, соблюдать правила пользования бытовой канализации.

2.2.15. Не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

2.2.16. Производить за свой счет оплату работ УК по ликвидации последствий аварий, наступивших в результате нарушения Собственником указанных обязанностей настоящего Договора.

2.2.17. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.2. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

2.3.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы на СОИ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.4. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния инженерных сетей общего имущества, внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.5. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

2.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

2.4.2. Собственник имеет право ознакомиться с документами, поименованными в Стандарте раскрытия информации (ч.10.1 ст. 161 ЖК РФ).

2.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3. Контроль и приемка выполненных работ

по содержанию и ремонту общего имущества МКД по Договору.

3.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом МКД или непосредственно Собственниками.

3.2. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется в следующих формах:

3.2.1. Предоставление Управляющей организацией информации по запросу председателя (иного уполномоченного лица) совета МКД один раз в квартал, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения:

- о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Собственников;
- о возможности для контрольных осмотров общего имущества Собственников помещений в МКД;
- о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору;

3.2.2. Участие в качестве наблюдателя председателя совета МКД (иного уполномоченного лица) совместно с Управляющей организацией:

- в осмотрах общего имущества Собственников помещений в МКД;
- в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки

предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ по содержанию и текущему ремонту, а также по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- в проверке объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.
- в снятии показаний коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов.

3.3. Советом МКД совместно с Управляющей организацией и при необходимости РСО составляются акты о нарушении условий Договора. Акт о нарушении составляется по требованию любой из Сторон Договора в случае:

- неправомерных действий Собственников;
- необеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в помещении МКД граждан по вине Управляющей организации;
- причинения вреда общему имуществу Собственников.

3.4. Акт, предусмотренный пунктом 3.3 Договора должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателей);
- при наличии возможности - фото или видеосъемка повреждений имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

4. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения.

4.1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме принимается на Общем собрании собственников МКД с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. (ст.156 ЖК РФ) и составляет **26,00 руб /кв.м.** на период с 01.11.2022г. по 31.10.2023г.

4.3. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит ежегодной индексации с учетом предложения Управляющей организации, а также решений Собственников по текущему ремонту общего имущества. Если Собственники помещений за месяц до срока указанного в п. 4.2. не приняли решение об изменении размера платы за жилое помещение, то в соответствии со ст. 158 ЖК РФ применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления, а при отсутствии решения органа местного самоуправления Управляющая компания индексирует стоимость платы за жилое помещение в размере, не превышающем текущий размер платы умноженный на величину индекса изменения размера платы граждан за коммунальные услуги устанавливаемый Правительством Российской Федерации ежегодно для каждого региона. В этих целях Управляющая организация направляет предложения председателю совета по эл. почте соответствующее уведомление не позднее 31 мая текущего года.

4.4. Размер платы по расходам за ресурсы потребляемые на СОИ рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. (ПП № 354 от 06.05.2011 с изм. и доп.)

4.5. УК производит перерасчет платы за жилое помещение в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. "Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

4.6. Оплата Собственником услуг УК осуществляется на основании выставяемого ЕИРЦ извещения – квитанции (в том числе платежных документов в электронной форме) не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

4.8. В случае несвоевременного поступления денежных средств от Собственника УК, при поступлении платы от Собственника, в первую очередь погашает ранее возникшую задолженность и пени по задолженности.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно в согласованном с УК порядке. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе Дома.

4.10. Оплата Собственником поставки коммунальных ресурсов осуществляется непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций на основании выставляемых ЕИРЦ квитанции на оплату.

5. Ответственность

5.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества и оплату за жилое помещение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения обязательств по Договору.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

5.5. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных обязательств, связанных с управлением МКД, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. Особые условия

6.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью. Приложение действительно при условии подписания его Сторонами.

6.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

6.3. Условия Договора подлежат исполнению, соответствующей Стороной, если такие условия не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Договор заключен сроком на 5 лет. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором, с учетом ежегодной индексации указанной в п. 4.2.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под подпись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

7.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или отказаться от его исполнения.

7.3. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета МКД, либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в МКД, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие с даты исключения МКД из реестра лицензий.

7.4. УК имеет право досрочно расторгнуть договор, письменно предупредив Собственников за 30 (Тридцать) дней до даты его расторжения в случае нарушения собственниками существенных условий договора.

7.5. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

7.6. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Заключительные положения

- 8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.
- 8.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.
- 8.3. Настоящий Договор является обязательным для всех Собственников с момента его подписания Сторонами.

9. Перечень приложений к Договору

- Приложение № 1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.
- Приложение № 3. Акт о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей МКД.

10. Юридический адрес и реквизиты

Управляющая организация:

ООО «СОЦИУМ – СТРОЙ»

Адрес юридический: 188544, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Парковая д.13

Адрес место нахождения: 188544, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Парковая д.13

Тел.: 8(81369) 2-54-94, факс: 8(81369) 3-72-06

e-mail: fond@sbor.net;

ОГРН 104701759532

ИНН 4714013718

КПП 472601001

Расчетный счет 40702810255360183061

в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк»

Кор. счет 30101810500000000653

БИК 044030653

Аварийно-диспетчерская служба: работает круглосуточно, тел. 4-29-69, 4-29-65

Генеральный директор

Коларж Вячеслав Вячеславович

М.П.

Собственники: кв 9



Ф.И.О.	Документ, удостоверяющий право собственности					Подпись
	наименование	дата выдачи	серия	номер	реестровый (регистрационный) номер	

Таблица А.1 - Состав общего имущества МКД № 8 по пр. Героев

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика состояния
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Площадь – 2330 кв. м	
В том числе:		
Межквартирные и межэтажные лестничные площадки	Количество -144,7 кв.м; Материал - бетон	удовлетворительное
Лестницы	Количество -470,6 кв.м	удовлетворительное
Лифты	Количество - <u> 2 </u> шт	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Лифтовые и иные шахты	Количество - <u> 2 </u> шт	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Колясочные	1	удовлетворительное
Чердаки	Количество -378,5 кв.м	удовлетворительное
Технические подвалы	Количество – 378,5 кв.м	удовлетворительное
Иные помещения общего пользования	Нежилые – 463,2 кв.м	
Крыши с парапетами	Количество – 494,5 кв.м. Покрытие рулонное	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
II. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - <u> ленточный </u> Количество продухов - <u> 4 </u> шт	Требует капитальный ремонт цоколя 79,6 кв.м; отмостки – 100кв..м. -
Стены и перегородки внутри подъездов	кирпичные	удовлетворительное
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	кирпичные	удовлетворительное
Наружные несущие стены и перегородки	кирпичные	удовлетворительное
Плиты перекрытий	Сборный железобетон	удовлетворительное
Балконные плиты (лоджии)	83 шт, Сборный железобетон	удовлетворительное
III. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - <u> 55 </u> шт. из них: деревянных - <u> 50 </u> шт. металлических - <u> 5 </u> шт. иных - <u> 0 </u> шт.	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Люки, лазы, иные закрываемые проемы	Количество <u> 1 </u> шт. Материал <u> дерево </u>	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Перила	Количество <u> 26 </u> шт. Материал <u> пластик </u>	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Парапеты крыши	Количество <u> 70 </u> п.м. Материал <u> кирпич </u>	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
IV. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		

Мусоропровод	Количество - __1__ шт. площадь мусокамеры -7,3 кв.м. Количество загрузочных устройств - __12__ шт	Состояние ствола __удовл.____ (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих кап. ремонта - 12 шт.
Вентиляция (вент.каналы)	Количество - __83__ шт.	удовлетворительное
Сети электроснабжения	Центральные, с 2-мя точками входа;	удовлетворительное
Вводные шкафы	Количество – 1 шт	
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - __1__ шт.	удовлетворительное
Этажные щитки и шкафы	Количество - __12__ шт.	удовлетворительное
Светильники уличные	Количество - __3__ шт.	удовлетворительное
Системы дымоудаления		Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода		Требуется капитальный ремонт
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
Сети теплоснабжения	Центральное, 1400 п.м.;	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Задвижки – 8 шт., вентили – 50 шт, краны на системах теплоснабжения- 300 шт	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Элеваторные узлы	1 шт	удовлетворительное
Стояки (всего)	Количество - _1748 п.м	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Радиаторы общие	Количество - __13__ шт.	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Системы водотведения- СВО (стояки)	Количество - _266 м.	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Трубопроводы холодной воды	Количество - __700 м.	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Трубопроводы горячей воды	Количество - __700 м.	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Вентили: ГВС – 16 шт, ХВС – 84 шт	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Количество - 1 шт электрических;	удовлетворительное
Трубопроводы канализации- чугун	Количество - _40 п.м.	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
водостоки	-	Отработал нормативный срок, требует Капитальный ремонт
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Задвижки – 1 шт, Вентили, краны – 91 шт.	

Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - __1__ шт	удовлетворительное
Доски объявлений	Количество - __1__ шт наружных у входа в подъезд, 1 шт – внутри подъездов	удовлетворительное
V. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	-	Отсутствует межевание
VI. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом		
Наружное освещение	Количество - __3__ шт	удовлетворительное

Зам. Генерального директора

ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ»



С.Ю. Чесноков

Приложение № 2

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД (ПП № 290 от 13.04.2013г)

№ П/П	Наименование работ	Периодичность в год	Ед. изм-я
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов, крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.	пмн	дефект
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	пмн	дефект
2.1.	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	пмн	дефект
2.2.	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1	Система вентиляции и дымоудаления
2.3.	проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;	пмн	дефект
2.4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.	пмн	дефект
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1	Система теплоснабжения
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме.	1	Система электроснабжения
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 пмн	Техническое освидетельствование Устранение дефект.
3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
3.1.	Подметание лестничных площадок и маршей	52	м2
3.2.	Мытье л/площадок и маршей с моющим средством	12	м2
3.3.	Мытье окон	1	м2
3.4.	Подметание пола кабины лифта и влажная уборка	52	лифт
3.5.	Мытье стен, дверей и плафонов кабины лифта с периодической сменой воды или моющего раствора	2	лифт

3.6.	Очистка и уборка мусорных камер	312	шт
3.7.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	52	шт
3.8.	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	2	шт
3.9.	Дератизация и дезинсекция общего имущества	1	м2
3.10.	Обработка подвалов раствором хлорной извести после канализационных подпоров	пмн	м2
3.11.	Подметание асфальто-бетонного покрытия в летний период	105	100 м2
3.12.	Уборка отмостков	52	100 м2
3.13.	Уборка приямков	12	подъезд
3.14.	Уборка мусора с газона, очистка урн	156	100 м2
3.16.	Стрижка газонов	2	100 м2
3.17.	Сдвигка и подметание снега с асфальто-бетонного покрытия	60	100 м2
3.18.	Удаление наледи	пмн	м2
3.19.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	пмн	м3
3.20.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	пмн	м2
3.21.	Посыпка территории песком	пмн	м2
3.22.	Уборка территории сильной засоренности (сбор листвы, мусора)	2	м2
3.23.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	пмн	м2
3.24.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	пмн	дефект
3.25.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По нормативам	Дефект
3.26	Управление (содержание инфраструктуры управляющей компании)	12	м2
3.27.	Услуги Аварийно-Диспетчерской службы	Круглосуточно	
3.28.	локализация аварии на системах ТС, ГВС, ХВС и сетях ЭлС	Круглосуточно	
3.29.	Услуги ПБЦ		
3.30.	обработка лицевого счета	12	лицевой счет
3.31.	формирование пакета для передачи в органы УФМС	1	лицевой счет
3.32.	Услуги ЕИРЦ	12	лицевой счет
3.33.	Разнос квитанций	12	лицевой счет
3.34.	Банковские услуги за сбор платежей	12	% от суммы платежа установленный банком

Границы раздела эксплуатационной ответственности

№	Наименование	Граница раздела эксплуатационной ответственности принадлежность к общему имуществу
1	Система холодного водоснабжения	Выходная гайка отсечного запорного устройства
2	Система горячего водоснабжения	Выходная гайка отсечного запорного устройства
3	Система отопления	Выходная гайка отсечного запорного устройства (сварочный шов) к индивидуальному прибору отопления
4	Система электроснабжения	Отводящие клеммы отключающего устройства квартиры, включая нулевой провод с шиной.
5	Система водоотведения	Подводящий патрубок тройника на стояке
6	Система газоснабжения	Выходная гайка отсечного крана
7	Конструктивные элементы здания	Капитальные стены жилого дома и межквартирные перегородки, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, исключая внутриквартирные оконные проемы и их заполнения, дверные проемы и их заполнения, балконы и лоджий.
8	Система вентиляции	Полностью является общим домовым имуществом
9	Лифт	Полностью является общим домовым имуществом
10	Мусоропровод	Полностью является общим домовым имуществом
11	Система пожарной сигнализации и пожаротушения (при наличии)	Полностью является общим домовым имуществом
12	Придомовая территория (при наличии кадастрового плана)	Полностью является общим домовым имуществом

Зам. Генерального директора

ООО «СОЦИУМ-СТРОЙ»



С.Ю. Чесноков