

**ДОГОВОР № \_\_\_ Кмс 8/ \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**

г. Сосновый Бор  
Ленинградская область

« 24 » 12 2019 года

Собственник(и) помещения многоквартирного жилого дома по адресу: 188540, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Комсомольская, д. 8 кв. \_\_\_\_\_

именуемые в дальнейшем «Собственник(и)», действующие на основании законодательства РФ, и Общество с ограниченной ответственностью «СОЦИУМ-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (далее УК), в лице генерального директора Коларжа Вячеслава Вячеславовича, действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

- 1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола собрания собственников многоквартирного дома (далее МКД) на условиях одинаковых для всех собственников помещений в многоквартирном доме. (Протокол от 24.12.2019 г).
- 1.2. Состав общего имущества, подлежащий обслуживанию, определяется собственниками МКД в соответствии с ст. 36 Жилищного Кодекса РФ и Постановления № 491 от 13.08.2006г. Правительства РФ.
- 1.3. Управляющая компания предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в границах эксплуатационной ответственности указанных в разделе 6 настоящего договора.
- 1.4. 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.
- 1.5. 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. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

- 2.1. Оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, осуществляется в рамках постановления Правительства РФ №290 от 13.04.2013г. «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» указаны в разделе 7 настоящего договора.
- 2.2. Предоставление собственникам коммунальных услуг в рамках постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», за исключением коммунальных услуг, предоставление которых осуществляется по прямым Договорам с ресурсоснабжающими предприятиями.

**3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.**

**3.1. УК обязана:**

- 3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством и нормативно-правовыми актами муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области.
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, опыт, \_\_\_\_\_ документы организовать проведение работ

- (оказание услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, обеспечению коммунальными услугами и иной деятельности направленной на достижение целей данного Договора. Состав и периодичность работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома приведены в разделе 7 настоящего договора.
- 3.1.3. Осуществлять перерасчет стоимости работ и услуг в соответствии с Постановлением Правительства РФ N 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".
  - 3.1.4. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства.
  - 3.1.5. Предоставлять по письменному запросу Собственника помещения для ознакомления документы, связанные с выполнением обязательств по договору в сроки, предусмотренные Законодательством.
  - 3.1.6. Проводить плановые и внеплановые осмотры МКД и корректировать данные, отражающие техническое состояние МКД в соответствии с результатами осмотров.
  - 3.1.7. По результатам осмотров МКД составлять планы текущих ремонтов МКД с последующим предоставлением Собственникам для принятия решения о финансировании предложенных работ.
  - 3.1.8. Уведомлять Собственников о необходимости проведения капитальных ремонтов МКД.
  - 3.1.9. Организовать 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.
  - 3.1.10. Организовать и производить начисление платежей (нанимателям и собственникам) в соответствии с требованиями раздела 5 настоящего договора. Вести накопительные реестры актов выполненных работ (услуг) по установленной форме.
  - 3.1.11. Предоставить услугу по оформлению регистрации граждан в помещениях Собственников в соответствии с действующим законодательством и выдачу справки формы – 9 через органы паспортного учета. По требованию Собственника (нанимателя) выдавать справки формы-7 «Характеристика жилого помещения».
  - 3.1.12. Представлять интересы Собственников по предмету Договора в отношениях с ресурсоснабжающими организациями.
  - 3.1.13. Информировать Собственников (нанимателей) о плановых и аварийных перерывах в предоставлении коммунальных услуг.
  - 3.1.14. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору в течение 5 дней после включения дома в реестр лицензий ГЖН.
  - 3.1.15. По письменному запросу председателя Совета дома предоставить в письменном виде реестр выполненных работ и баланс дома за предыдущий год не позднее 30 апреля текущего года.

## **3.2. УК имеет право:**

- 3.2.1. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, 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.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, утвержденным в рамках постановления Правительством РФ № 354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
- 3.2.4. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных разделом 3.3. настоящего Договора.
- 3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и отнесенные к полномочиям УК.

- 3.2.6. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.
- 3.2.7. Начислять и взыскивать пени в соответствии с п. 5.4. Договора.

### **3.3. Собственник обязан:**

- 3.3.1. 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.
- 3.3.2. Своевременно сообщать УК о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 3.3.3. Своевременно предоставлять УК сведения:
- Об изменении количества проживающих в помещении Собственника, наличии льгот для расчетов платежей за услуги по Договору.
  - о смене Собственника и предоставить соответствующие документы.
- 3.3.4. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.3.5. Обеспечить доступ в помещение Собственника представителям УК для выполнения обследования, ликвидации аварийных ситуаций, локализации аварий и необходимого ремонта общего имущества МКД.
- 3.3.6. Обслуживать принадлежащие ему внутриквартирные сети, не относящиеся к общему имуществу Дома, обеспечивать их готовность к предоставлению коммунальных услуг.
- 3.3.7. 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.
- 3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не использовать санитарно-техническое оборудование для сброса бытовых и строительных отходов.
- 3.3.9. Не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 3.3.10. Производить перепланировку и переоборудование жилых и нежилых помещений только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке. При проведении работ по перепланировке и переустройству строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 3.3.11. Производить за свой счет оплату работ УК по ликвидации последствий аварий, наступивших в результате нарушения Собственником п.п. 3.3.5.- 3.3.11. настоящего Договора.
- 3.3.12. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД до 25 числа месяца, следующего за отчетным месяцем.
- 3.3.13. Участвовать в работе общего собрания МКД по вопросам принятия решения выполнения предложенных УК планов работ и их финансирования.
- 3.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

### **3.4. Собственник имеет право:**

- 3.4.1. Требовать в установленном законодательством порядке от УК перерасчета платы за жилое помещение в связи с нарушением условий Договора при условии предоставлении подтверждающих документов установленного образца.
- 3.4.2. По письменному запросу получать информацию о выполненных на МКД работах и услугах за обслуживание и текущий ремонт МКД, связанные с выполнением обязательств по договору в сроки, предусмотренные Законодательством.

- 3.4.3. Через членов Совета МКД осуществлять контроль за объемом, качеством и периодичностью выполнения работ (оказания услуг), участвовать в составлении плана-графика текущего ремонта общего имущества МКД в объеме собираемых средств.
- 3.4.4. Требовать в установленном законодательстве порядке от УК перерасчета за понесенные убытки в связи с авариями на общедомовых инженерных сетях или конструкциях дома произошедших по вине УК.
- 3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ленинградской области и муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области применительно к данному Договору.

#### 4. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (далее плата за жилое помещение) устанавливается с 01 июля 2019г. по 30 июня 2020 г. в следующих размерах:

Степень благоустройства жилого дома	Для отдельных квартир за 1 кв. м. общей площади в месяц
<b>Жилые дома со всеми видами благоустройства, но без лифта и мусорокамер</b>	<b>18,11 руб (без учета платы за вывоз ТКО)</b>
Жилые дома со всеми видами благоустройства, включая мусорокамеры, но без лифта	
Жилые дома со всеми видами благоустройства, включая мусорокамеры и лифты	

- 4.2. Новый размер платы за жилое помещение устанавливается с 1 июля каждого последующего года, на срок не менее одного года.
- 4.3. Размер платы устанавливается на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений УК и минимальных требований Постановления правительства РФ от 13.04.2013 г № 290.
- 4.4. 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 жилое помещение в размере, не превышающем текущий размер платы умноженный на величину предельного индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, установленного Правительством Ленинградской области или, в случае отсутствия такого индекса, на величину прогноза показателей инфляции системы цен на услуги ЖКХ, публикуемые Минэкономразвития РФ в «Прогнозе социально-экономического развития РФ».
- 4.5. Начисление платы за жилое помещение Собственнику (нанимателю) помещения производится до 10 числа месяца, следующего за текущим.
- 4.6. УК производит перерасчет платы за жилое помещение в соответствии с Постановлением Правительства РФ N 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".
- 4.7. Оплата Собственником услуг УК осуществляется на основании выставяемого УК извещения – квитанции.
- 4.8. Собственник оплачивает услуги УК в срок до 25 числа месяца, следующего за текущим.
- 4.9. 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.
- 4.10. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.
- 4.11. Собственник, неправомерные действия которого в отношении общего имущества МКД привели к необходимости проведения ремонтных работ, подтвержденных актом, оплачивает стоимость работ по отдельному счету.

- 4.12. 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.
- 4.13. Оплата Собственником поставки коммунальных ресурсов осуществляется непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций на основании выставляемых ресурсоснабжающими предприятиями счетов-извещений.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 5.1. УК несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу.
- 5.2. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ,
- 5.3. Ответственность по сделкам, совершенным УК со сторонними организациями, самостоятельно несет УК.
- 5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, УК, вправе взыскать с него пени в размере, определяемом по формуле в соответствии с ч.14 ст.155 ЖК РФ за каждый день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом УК подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.
- 5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед УК и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации элементов общего имущества многоквартирного дома и представлении УК уведомления или Акта о необходимости проведения капитального ремонта (замены) данных элементов общего имущества, УК не несет ответственности за качество обслуживания и коммунальных услуг по параметрам зависящим от технического состояния этих элементов.

## 6. 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	Придомовая территория (при наличии кадастрового плана)	Полностью является общим домовым имуществом

7. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

№ 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.	б/п	дефект
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	б/п	дефект
2.1.	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	б/п	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;	б/п	дефект
2.4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах.	б/п	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
<b>3</b>	<b>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</b>		
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.	Дератизация и дезинсекция общего имущества	1	м2
3.5.	Обработка подвалов раствором хлорной извести после канализационных подпоров	б/п	м2
3.6.	Подметание асфальто-бетонного покрытия в летний период	105	100 м2
3.7.	Уборка отмостков	52	100 м2
3.8.	Уборка приямков	12	подъезд
3.9.	Уборка мусора с газона, очистка урн	156	100 м2
3.10.	Стрижка газонов	2	100 м2
3.11.	Сдвигка и подметание снега с асфальто-бетонного покрытия	60	100 м2

3.13.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда	б/п	м3
3.14.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	б/п	м2
3.15.	Посыпка территории песком	б/п	м2
3.16.	Уборка территории сильной засоренности (сбор листвы, мусора)	2	м2
3.17.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	б/п	м2
3.18.	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.	б/п	дефект
3.19	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По нормативам	Дефект
3.20.	Управление (содержание инфраструктуры управляющей компании)	12	м2
3.21.	Услуги Аварийно-Диспетчерской службы	Круглосуточно	
3.22.	локализация аварии на системах ТС, ГВС, ХВС и сетях ЭлС	Круглосуточно	
3.23.	Услуги ПБЦ		
3.24.	обработка лицевого счета	12	лицевой счет
3.25.	формирование пакета для передачи в органы УФМС	1	лицевой счет
3.26.	разноска оплаты и печать квитанций	12	лицевой счет
3.27.	Разнос квитанций	12	лицевой счет
3.28.	Банковские услуги за сбор платежей	12	% от суммы платежа установленный банком

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.
- 8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора УК предъявляются Собственником в письменном или устном виде и подлежат обязательной регистрации.
- 8.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в адрес УК в течение 6 месяцев от даты когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, УК не рассматривает.
- 8.4. Капитальный ремонт Дома проводится на основании решения общего собрания собственников Дома в соответствии с действующим законодательством и за счет средств собственников, аккумулируемых на специальных счетах, установленных законодательством РФ.

## 9. ФОРС-МАЖОР.

- 9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, замена действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 9.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств, возникшие по причине обстоятельств непреодолимой силы.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ

Договор вступает в силу в течение 5 дней с момента внесения дома в реестр лицензий ГЖН и

