

Ломоносовские № 8 1
к протоколу № 1 от
05.05.2025

Договор управления многоквартирным домом

д. Горбунки Ломоносовского района Ленинградской области

« 01 » июня 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИЭК Сервис» (Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 409 от 05.05.2017 года), в лице генерального директора Хруль Марии Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» или «УК» или «Исполнитель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

И Собственники помещений многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «Собственник» помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Горбунки, д.25 (далее по тексту МКД), с одной стороны,

на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. Приложение №1) руководствуясь положениями гражданского и жилищного законодательства, в том числе: «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», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года №491, «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденных постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ, постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170, постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», постановлением Правительства РФ от 27 сентября 2014 г. № 988 «О внесении изменений в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», постановлением Правительства РФ от 28 октября 2014 года № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от "5" мая 2025 г. N 1), хранящегося в помещении ООО «ИЭК-Сервис» (указать место хранения протокола в соответствии с решением общего собрания Собственников).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими данный вид правоотношений.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая компания по заданию Собственника в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги (в случае отсутствия прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями) Собственнику и иным владельцам и пользователям помещения, а Собственник обязуется своевременно оплачивать выполненные работы (оказанные услуги).

2.2. Перечень предоставляемых Исполнителем коммунальных услуг (в случае отсутствия прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями): холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение. Коммунальные услуги предоставляются согласно требованиям к качеству в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

Управляющая компания предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности.

Перечень работ и услуг, которые УК обязуется выполнить и цена, указаны в Приложении №2. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества формируются Исполнителем в срок до 01 апреля текущего года и действуют с момента утверждения общим собранием собственников МКД.

2.3. Исполнитель не оказывает услуг связи, не обслуживает сети связи.

2.4. Исполнитель вправе привлекать третьих лиц к исполнению настоящего договора.

2.5. Для исполнения договорных обязательств Собственник помещения предоставляет следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес места регистрации, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в МКД с предоставлением копии правоустанавливающего документа, сведения о проживающих в помещении лицах, характеристики помещений.

41

2.6. В случае непредоставления или несвоевременного предоставления Собственником необходимых для исполнения договора сведений и документов, Исполнитель не несет ответственности, предусмотренной п. 155(1) Правил предоставления коммунальных услуг.

2.7. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом или с момента, указанного в протоколе общего собрания собственников помещений (ч.7 ст. 162 ЖК РФ).

3. Права и обязанности Исполнителя.

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, законодательством РФ и нормативными правовыми актами Ленинградской области в интересах собственников помещений и в соответствии с целями, указанными в п.2.2 Договора. (см.Приложение № 2)

3.1.2. Информировать Собственника в порядке, установленном настоящим Договором (приложение №5):

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до даты начала работ.

3.1.3. Совместно с Председателем совета МКД и (или) уполномоченными лицами органов власти и местного самоуправления составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственника, по фактам предоставления коммунальных услуг, выполнения работ и (или) оказания услуг по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и производить изменение размера платы в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Расходы Управляющей компании, понесенные на восстановление такой документации в связи с отсутствием такой документации либо в связи с неисполнением обязанности предыдущей Управляющей организации по передаче такой документации, не входят в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги, такие расходы подлежат оплате как дополнительные услуги.

3.1.5. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание. Вести журнал учета заявок на оперативное устранение неисправностей и повреждений инженерного оборудования в многоквартирном доме.

3.1.6. Своевременно проинформировать Собственника об истечении сроков эксплуатационной надежности и аварийном состоянии общего имущества, а также об индексации размера платы за услуги, работы по управлению, за содержание и текущий ремонт общего имущества в порядке, установленном в Приложении № 5 к настоящему договору.

3.1.7. Информировать собственников и нанимателей помещений о сроках поверки (замены) индивидуальных приборов учета.

3.1.8. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника и нанимателя помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.9. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая компания обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.10. Управляющая компания обязана ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным, составить акт выполненных работ (оказанных услуг) (по форме согласно Приложения № 4) в двух экземплярах и представить Председателю совета МКД, который в 3-хдневный срок обязан подписать акты (в том числе – с замечаниями) и возвратить один экземпляр Управляющей компании. В случае, если акт подписан Председателем Совета МКД без замечаний к качеству и объёму предоставленных услуг в указанный срок, считается, что качество и объём выполненных работ (оказанных услуг) соответствует требованиям законодательства и настоящего договора

3.1.11. Организовать прием собственника помещения, прием заявок и обращений, получение и оплату счетов в населенном пункте: Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Горбунки, дом 100.

3.1.12. Не менять фактический адрес отдела Управляющей организации по приему заявлений и обращений без согласования с Председателем совета МКД.

3.2. Управляющая компания вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственника и ее производственных возможностей.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственника помещения. Исполнитель оплачивает проведение таких работ за счет платы за содержание жилого помещения, путем внесения изменения в перечень работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в одностороннем порядке с обязательным уведомлением Совета МКД в течение 10 рабочих дней о внесенных изменениях.

3.2.3. На момент заключения настоящего договора в состав платы за содержание жилого помещения входит стоимость мероприятий (аварийные работы и исполнение предписаний органов государственной власти и муниципального контроля), указанных в приложении №6.

3.2.4. Один раз в год производить индексацию размера платы за содержание жилого помещения в размере величины инфляции, официально установленной Федеральной службой государственной статистики РФ, начиная с «_01_» января 2026 года.

3.2.5. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в

судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственника помещения только для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей компанией для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества может осуществляться лично, либо третьими лицами, находящимися в договорных отношениях с Управляющей компанией. Иное использование общего имущества многоквартирного дома допускается только на основании заключенного договора с управляющей организацией.

3.2.8. Выполнять дополнительные работы по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, не входящие в перечень работ и оказания услуг, по заданиям Председателя Совета МКД, по расценкам, согласованным Председателем Совета МКД и Исполнителем.

3.2.9. Привлекать для расчетов за жилищно-коммунальные услуги платежных агентов, расчетные центры или иные специализированные организации, осуществляющие прием населения по вопросам начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, для производства начисления, сбора, перерасчета платежей собственникам и законным пользователям помещений.

3.2.10. В соответствии со ст. 328 ГК частично приостанавливать исполнение договора в случае частичного неисполнения Собственником своей обязанности по оплате услуг УК. В первую очередь приостанавливается выполнение работ по текущему ремонту МКД, затем – по обслуживанию общего имущества. Приостановление оказания коммунальных услуг осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.11. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

– для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), общедомовых приборов учета;

– для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей;

3.2.12. Направлять председателю совета МКД предложения об изменении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД для рассмотрения таких предложений на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.13. Вносить предложения по изменению условий настоящего Договора, определению порядка внесения таких предложений. Предложения по изменению условий настоящего Договора направляются председателю совета МКД в письменной форме.

3.2.14. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в МКД по установлению на предстоящий год:

– размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД;

– перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

3.2.15. Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Собственником, в соответствии с целями исполнения настоящего Договора и положениями действующего законодательства РФ.

3.2.16. Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.17. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной и горячей воды, электрической энергии, составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.18. Устанавливать правила проживания в МКД, не противоречащие гражданскому и жилищному законодательству РФ.

3.2.19. Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в пользование третьим лицам в случае, если имеется соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.2.20. Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, законами и нормативными правовыми актами РФ.

3.2.21. Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД и Жилищным кодексом РФ.

4. Права и обязанности Собственника.

4.1. Собственник вправе:

4.1.1. Получать от Управляющей компании услуги и работы в соответствии с п. 2.2. настоящего договора.

4.1.2. Размещать информацию о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений в средствах массовой информации.

4.1.3. Получать от Управляющей компании информацию о результатах обследований технического состояния общего имущества многоквартирного дома (порядок доведения информации – приложение 5).

4.1.4. Получать от Управляющей компании информацию о финансово-хозяйственной деятельности из форм бухгалтерской отчетности. (порядок доведения информации – приложение 5). Требовать изменение размера платы в случае ненадлежащего исполнения Управляющей организацией условий настоящего договора.

4.1.5. Собственник на общем собрании вправе поручить Исполнителю выполнение работ, не входящих в состав работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, которые оказываются по настоящему договору. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны на основании акта технического осмотра, составленного комиссией с участием Управляющей компании и уполномоченного собственниками лица, утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования. Исполнитель обязан сообщить о своем согласии или несогласии выполнить такие работы в течение пяти рабочих дней.

4.1.6. В случае предоставления собственником принадлежащего ему жилого помещения иным лицам во временное владение и (или) пользование, он продолжает нести обязанности по настоящему договору.

В случае предоставления собственником принадлежащего ему жилого помещения во владение и (или) пользование иным лицам, таким лицам предоставляется возможность осуществлять следующие полномочия собственника:

• Принимать исполнение по договору управления многоквартирным домом;

• Пользоваться правами и нести обязанности, предусмотренные разделом 5 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

4.1.7. Председатель Совета МКД:

• Заключает дополнительные соглашения к настоящему договору от имени собственника,

• Согласовывает необходимость выполнения Управляющей компанией дополнительных работ и услуг, срок и стоимость выполнения дополнительных работ и услуг Исполнителем, в том числе согласовывает калькуляцию (сметный расчет) стоимости дополнительных работ и услуг,

• Осуществляет контроль за выполнением обязательств Исполнителя по настоящему Договору;

• Подписывает акты выполненных работ (оказанных услуг), по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе дополнительных работ и услуг, которые могут быть выполнены УК по дополнительному обращению Собственников либо Председателя Совета МКД по согласованной сторонами цене.

• Составляет и подписывает акты обследования, акты фиксации нарушений, допущенных собственниками или нанимателями жилых помещений;

4.2. **Собственник обязан:**

4.2.1. Поддерживать принадлежащее ему 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.

4.2.2. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 3-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.3. Соблюдать Правила пожарной безопасности, санитарные нормы и правила, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:

• соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

• выносить мусор в специально отведенные места. В случае нарушения данной обязанности собственники обязаны возместить УК расходы на устранение нарушения в размере согласно калькуляции (сметного расчета), составленной Исполнителем исходя из расценок территориально-сметно-нормативной базы (ТСНБ) в редакции 2014 года за каждое нарушение. УК обязана включить соответствующие расходы сверх цены настоящего договора в счета-квитанции пропорционально занимаемой площади;

• не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию. В случае нарушения данной обязанности собственники обязаны возместить УК расходы на устранение нарушения в размере согласно калькуляции (сметного расчета), составленной Исполнителем исходя из расценок территориально-сметно-нормативной базы (ТСНБ) в редакции 2014 года за каждое нарушение. УК обязана включить соответствующие расходы сверх цены настоящего договора в счета-квитанции пропорционально занимаемой площади;

• 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). В случае нарушения данной обязанности собственники обязаны возместить УК расходы на устранение нарушения в размере согласно калькуляции (сметного расчета), составленной Исполнителем исходя из расценок территориально-сметно-нормативной базы (ТСНБ) в редакции 2014 года за каждое нарушение. УК обязана включить соответствующие расходы сверх цены настоящего договора в счета-квитанции пропорционально занимаемой площади.

В случае вышеперечисленных нарушений Председатель Совета МКД фиксирует нарушение путем составления соответствующего акта совместно с Исполнителем. Исполнитель составляет калькуляцию (сметный расчет) на выполнение мероприятий, необходимых для устранения нарушения. Председатель согласовывает представленную Исполнителем калькуляцию в течение 1 (одного) календарного дня с момента получения. Исполнитель проводит мероприятия по устранению нарушений на основании акта фиксации нарушения и согласованной калькуляции и по факту выполнения мероприятий составляет акт выполненных дополнительных работ или услуг. Акт подписывается Председателем МКД в порядке, установленном п. 2.1.10 настоящего Договора.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей компании, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии. Перечень сотрудников Управляющей компании направляется Исполнителем Председателю совета многоквартирного дома. В случае нарушения данной обязанности собственник или наниматель жилого помещения оплачивает штраф в размере 3 000 (три тысячи) рублей за каждое нарушение. УК обязана включить соответствующие расходы сверх цены настоящего договора в счет-квитанцию пропорционально занимаемой площади;

4.2.5. Извещать Управляющую компанию 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 не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. В случае нарушения данной обязанности собственники обязаны оплатить штраф в размере 3 000 (три тысячи) рублей за каждое нарушение. УК обязана включить соответствующие расходы сверх цены настоящего договора в счета-квитанции пропорционально занимаемой площади;

4.2.6. Представить в Управляющую компанию сведения и документы, необходимые для исполнения настоящего договора.

4.2.7. Своевременно информировать Управляющую организацию о смене Собственника жилого помещения и предоставлять в Управляющую организацию необходимые документы.

4.2.8. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.9. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.

- 4.2.10. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.
- 4.2.11. Предоставить Управляющей компании сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки (при отсутствии прямых договоров).
- 4.2.12. Предоставлять показания приборов учета управляющей организации до 22 числа текущего месяца (при отсутствии прямых договоров).
- 4.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.

Цена и оплата по договору.

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме), а также стоимость предоставленных коммунальных и прочих услуг. Стоимость услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание жилого помещения на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Размер платы за содержание жилого помещения, а также перечни услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании (за исключением индексации размера платы). При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органами местного самоуправления. Размер платы за содержание жилого помещения, а также перечень услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении № 2.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит индексированию при наступлении условий, предусмотренных п. 3.2.4. настоящего договора.

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

5.5. Расчетный период для начисления платы по договору установлен не менее чем один год. Срок внесения платы определяется следующим образом:

- ежемесячно до 3 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц, в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим;
- ежемесячно до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) - для юридических лиц.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая компания производит Собственнику помещения соответствующий перерасчет со дня их изменения с уведомлением Собственника помещения в установленном порядке.

5.7. В случае несвоевременной и/или не полной оплаты Собственником жилого помещения и коммунальных услуг Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

5.8. Не допускается изменение размера платы вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, а также если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу.

6.

Ответственность Сторон.

6.1. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 3.

6.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.3. Ни одна из сторон не несет 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 сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.4. Управляющая компания не отвечает по обязательствам Собственника. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей компании.

6.5. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещениях Собственника;
- использованием Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6.6. Управляющая организация возмещает убытки Собственнику помещения вследствие неисполнения, либо ненадлежащего исполнения своих обязательств, установленных разделом 3 настоящего договора.

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору.

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования Собственником помещения или уполномоченным собственником лицом и вступает в силу с момента внесения изменений в реестр лицензий Ленинградской области и действует в течении 5 (пяти) лет.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая компания вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданскими жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственником помещения обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения Управляющей организацией обязательств по оказанию коммунальных услуг, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство Управляющей компании по доведению до Собственников предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены в порядке, предусмотренном Приложением №5 к Договору. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения — в судебном порядке.

9.3. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр договора хранится у Председателя Совета МКД.

9.5. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.6. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «__» ____ 2025 г.

2. Приложение № 2. Размер платы за содержание жилого помещения. Перечень услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Приложение № 3. Разграничение эксплуатационной ответственности.

4. Приложение № 4. Форма акта выполненных работ, оказанных услуг и предоставленных коммунальных услуг.

5. Приложение № 5. Порядок уведомления.

6. Приложение № 6. Перечень предписаний органов государственной власти и муниципального контроля и аварийных работ, исполнение которых включено в состав утвержденной платы за содержание и текущий ремонт.

Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственник:
Согласно реестра

«Управляющая компания»:

ООО «ИЭК Сервис»

Адрес: 188507, Ленинградская область, Ломоносовский район, д. Горбушки, дом 29, пом. №67

ОГРН 1174704005190

ИНН/КПП 4725003253/472501001

Р/с 40702810055040014595 в

Северо-Западном банке ЦАО Сбербанка

К/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор:

/М.И. Хруль/



Адрес: д.Горбунки, д.25, 1982 г.постройки

Общая площадь жилых и нежилых помещений: 3620,50 кв.м., квартир:60

Размер платы за содержание жилого помещения.

Перечень услуг, работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

№п	Виды работ, услуг	Периодичность выполнения	Размер платы (руб.за1кв.м.)	Стоимость работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (руб. год)
1	Санитарное содержание мест общего пользования МКД, в том числе:		8,21	356 691,66
1.1	Мытье окон	1 раз в год		
1.2	Обметание пыли с потолков	1 раз в год		
1.3.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже трех этажей	ежедневно		
1.4.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю		
1.5.	Влажная протирка стен, дверей, чердачных лестниц, плафонов, почтовых ящиков, шкафов для электрощитков для слаботочных устройств со сменной водой	1 раз в год		
1.6.	Мытье лестничных площадок и маршей с периодической сменой воды, моющего средства	2 раза в месяц		
1.7.	Уборка крыш от листвы, уборка чердаков и подвалов от мусора. Примечание: в расходы не входит уборка чердаков и подвалов от бытовых вещей, складированных собственниками помещений	По мере необходимости		
1.8.	Дератизация	2 раза в год		
1.9.	Дезинсекция			
1.9.1	-обследование на предмет необходимости проведения	1 раз в две недели		
1.9.2	- Дезинсекция	По мере необходимости		
2.	Санитарное содержание элементов МКД по внешнему контуру, в том числе:		1,90	82 547,40
2.1.	Уборка тротуарных дорожек перед входом в подъезд (круглогодично)	5 раз в неделю		
2.2.	Очистка от наледи- крыльцо в зимний период	По мере необходимости		
2.3.	Очистка тротуарных дорожек перед входом в подъезд от снега и сгребание к обочинам при толщине снежного покрова более 20мм	По мере необходимости		
2.4.	Посыпка тротуарных дорожек перед входом в подъезд песком (зимний период)	1 раз в трое суток во время гололеда		
2.5.	Уборка мусорных урн возле подъездов	5 раз в неделю		
2.6.	Уборка отмосток	1 раза в год		
2.7.	Уборка приямков	1 раз в неделю		

3.	Техническое содержание общего имущества МКД			
			5,46	237 215,16
3.1.	Осмотр мест общего пользования и конструктивных элементов	1 раз в неделю		
3.2.	Замена разбитых стекол	По мере необходимости		
3.3.	Замена перегоревших э/ламп	По мере необходимости		
3.4.	Ремонт и укрепление входных дверей в местах общего пользования	По мере необходимости		
3.5.	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	1 раз в год		
3.6.	Осмотр и проверка дымовентиляционных каналов с составлением актов	3 раза в год		
3.7.	Осмотр систем ИТО	1 раз в неделю		
3.8.	Работы по обслуживанию и запуск системы отопления	2 раза в год		
3.9.	Промывка и регулировка систем отопления для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раза в год		
3.10.	Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления	1 раза в год		
3.11.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год		
3.12.	Устранение свищей в системах ИТО	По мере необходимости		
3.13.	Удаление воздуха из системы теплоснабжения	По мере необходимости		
3.14.	Устранение засоров канализации	По мере необходимости		
3.15.	Прочистка вентиляционных каналов	По мере необходимости		
3.16.	Притирка, замена прокладок, набивка сальников запорной арматуры	По мере необходимости		
3.17.	Устранение мелких неисправностей электропроводки на общедомовых электрических сетях	По мере необходимости		
3.18.	Электроэнергия на освещение мест общего пользования			
3.19.	Аварийное обслуживание	круглосуточно		
4.	Текущий ремонт общего имущества в МКД			
			6,82	296 301,72
4.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов МКД			
4.2.	Текущий ремонт инженерного оборудования и сетей, входящих в общее имущество МКД			
5.	Услуги управления			
			1,56	67 775,76
5.1.	Административно-хозяйственные расходы			
5.2.	Услуги ЕИРЦ			
	Итого оплата за содержание и ремонт жилого помещения		23,95	1 040 531,70

Управляющая организация ООО «ИЭК Сервис»

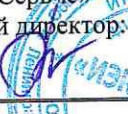
Генеральный директор




Разграничение эксплуатационной ответственности.

Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным сетям (ВДИС);

Теплоснабжение ХВС и ГВС Водоотведение	До контргайки радиатора отопления помещений. Первый вентиль (включительно) на стояке (запорная арматура отнесена к ВДИС). Боковой раструб тройника на стояке.
Электроснабжение	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета.
Газоснабжение	Запорная арматура на отводе трубопровода от стояка.

Собственник: Согласно реестра	Управляющая организация ООО «ИЭК Сервис» Генеральный директор:  /М.И.Хруль/ 
----------------------------------	---

Акт выполненных работ и оказанных услуг
за период с _____ по _____

Адрес: _____

[illegible]

Дата подписания

Подпись уполномоченного
лица

Управляющая организация
ООО «ИЭК Сервис»
Генеральный директор:

Генеральный директор:

/М.И.Хруль/



**Порядок уведомления
собственников помещений в многоквартирном доме.**

Настоящий Порядок уведомления собственников помещений в многоквартирном доме (далее Порядок) устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также договором управления, заключенным между собственниками многоквартирного дома и управляющей организацией ООО «ИЭК Сервис» (далее Управляющая компания).

1. В случае необходимости принятия решения собственниками, необходимости у Управляющей компании по доведению информации о состоянии общего имущества в целом или его отдельных элементов, или доведению до собственников помещений иной информации, Управляющая компания обязана принять следующие меры оповещения собственников:

- 1) - Разместить информацию в сети Internet, на сайте _____

ЛИБО

- 2) - Вывесить уведомление внутри каждого подъезда многоквартирного дома, при этом:

- или получить запись об этом от любого собственника на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей компании,
- или составить акт об уведомлении,
- или произвести фото-фиксацию размещенного уведомления.

ЛИБО

- 3) Предоставить уведомление выбранному собственниками многоквартирного дома Председателю Совета многоквартирного дома или любому члену совета дома, получив запись об этом от них на дополнительном экземпляре, хранящемся в Управляющей компании.

2. Кроме того, Стороны договорились, что по следующим вопросам взаимодействие может осуществляться в электронной форме:

- направление потребителем сведений о показаниях приборов учета тепла воды, сточных вод;
- направление потребителем претензий по поводу качества оказанных коммунальных услуг, правильности начислений платы за оказанные услуги и факта их неоплаты;
- направление потребителю информации о ходе исполнения настоящего договора;
- направление потребителю информации, связанной с подготовкой и проведение общих собраний собственников помещений в МКД;
- направление потребителю информации о наличии (отсутствии) задолженности по настоящему договору, размере такой задолженности, претензий об оплате такой задолженности; судебных материалов, извещений и вызовов.

Стороны договорились, что электронное взаимодействие по указанным вопросам осуществляется по электронной почте. Для электронного взаимодействия Собственник или Наниматель предоставляет Исполнителю в письменном виде заявление с указанием своего электронного адреса, Исполнителем будет использоваться электронный адрес mail@iek-service.ru.

Стороны договорились, что любая информация, направленная с электронных адресов, указанных в предыдущем абзаце, считается направленной стороной по Договору. Стороны гарантируют друг другу, что доступ лиц, неуправомоченных к отправке электронных сообщений с указанных адресов, исключён. Стороны признают, что сторона, оспаривающая факт отправки сообщений с электронных адресов, указанных в настоящем пункте, по мотиву отправки сообщения неуправомоченным лицом будет считаться действующей недобросовестно.

Стороны договорились, что направляемые друг к другу путём электронной переписки документы будут вложены в письма в формате PDF. Вложения в иных форматах считаются ненаправленными и Стороны вправе их игнорировать. Каждое электронное письмо, содержащее вложения, должно содержать в тексте наименования вложенный файл.

Стороны договорились, что в соответствии со ст. 6 Федерального закон от 06.04.2011г. № 63-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "Об электронной подписи" они вправе использовать квалифицированную ЭЦП для подписания следующих типов документов:

- писем и уведомлений, юридически значимых сообщений;
- претензий;

Не соблюдение Управляющей компанией требований настоящего Порядка является основанием для признания информации не доведенной до собственников.

Собственник:
Согласно реестра

Управляющая организация
ООО «ИЭК Сервис»
Генеральный директор:

М.И.Хруль



12
Приложение №6
к договору управления

Перечень предписаний органов государственной власти и муниципального контроля и аварийных работ, исполнение которых включено в состав утвержденной платы за содержание и текущий ремонт:
- отсутствует.

Собственник:
Согласно реестра

Управляющая организация
ООО «ИЭК Сервис»
Генеральный директор

/М.И.Хруль/

