

Договор управления многоквартирным домом
между ООО «Спутник» и собственниками (ом) жилых помещений в
многоквартирном доме расположенном по адресу город Выборг, Каменный переулок,
д.3, кв.№6

г. Выборг

« 05 » января 2026 г.

Собственник (и) жилого помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу
город Выборг, Каменный переулок, д.3, кв. № 6

-Виноградова Анна Юрьевна
-Богомазов Игорь Борисович

, именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Спутник» (сокращенное наименование - ООО "Спутник"), именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице директора ООО «Спутник» Рогатиной Виктории Васильевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

- 1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников в многоквартирном доме.
- 1.2. 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, утверждёнными Правительством Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

2. Предмет договора.

- 2.1. Цель Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме
- 2.2. Общество с ограниченной ответственностью «Спутник» является единственной организацией, уполномоченной управлять Домом с прилегающей территорией. Прочие организации и/или физические лица могут выполнять какие-либо работы, имеющие отношение к общим коммуникациям или элементам конструкции жилого дома, только с письменного разрешения должностных лиц Общества с ограниченной ответственностью «Спутник».
- 2.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй в ООО «Спутник».
- 2.4. По настоящему договору Управляющий по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 2.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, содержание и текущий ремонт определяется в Приложении №2 к настоящему договору.
- 2.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведены в Приложении №4 к настоящему договору.
- 2.7. Для достижения целей настоящего договора Собственник поручает, а Управляющий обязуется:
 - осуществлять выбор подрядных и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от собственного имени, но за счёт Собственника.
 - осуществлять контроль за исполнением договорных обязательств подрядными и прочими организациями, а в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения ими указанных обязательств - вести претензионную работу согласно условиям настоящего договора и действующего законодательства РФ.
 - осуществлять приёмку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключённым договорам с подрядными и прочими организациями.
 - производить начисление и перерасчёт обязательных и иных платежей Собственника.
 - составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Собственника.
 - по поручению Собственника подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, расчёту расходов на их проведение.
 - подготавливать предложения и экономические расчёты по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год и по мере необходимости предъявлять вышеуказанную информацию Собственнику для рассмотрения и принятия соответствующих решений.
 - осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
 - осуществлять приём и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Управляющим обязательств) обращений и жалоб Собственника.
 - оказывать услуги по начислению, сопровождению платы за жилищно-коммунальные услуги, перерасчёту, печати квитанций- извещений, обработке оплаченных документов.
 - определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и обеспечивать их реализацию.

- информировать муниципальные и надзорные органы о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Собственника.
- совершать другие юридические значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.
- Собственник передаёт, а Управляющий принимает право по пользованию инженерным оборудованием для реализации настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Общие обязанности Собственника и Управляющего:

3.1.1. Собственник и Управляющий обязаны исполнять требования существующего законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей).

3.1.2. Собственник и Управляющий обязаны руководствоваться:

- Гражданским Кодексом, Жилищным кодексом, Указами Президента РФ, постановлениями Правительства РФ, а также законами Ленинградской обл., постановлениями и распоряжениями администрации МО «Выборгский район» ЛО.
- Правилами пользования жилыми помещениями;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг;
- 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.

3.2. Управляющий обязан:

3.2.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты внесения дома в реестр лицензий Управляющей компании.

3.2.2. Разрабатывать и реализовывать планы управления в соответствии с целями и задачами данного Договора.

3.2.3. Своевременно составлять и корректировать планы по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома в пределах собранных средств, в соответствии с тарифами на указанные работы и услуги.

3.2.4. Выполнять собственными или привлеченными силами и средствами услуги и работы по содержанию общего имущества Дома надлежащего качества и в установленные сроки в соответствии с действующим законодательством РФ. Обеспечивать подготовку Дома к эксплуатации в осенне-зимний период не позднее 15 сентября.

3.2.5. Выполнять собственными или привлеченными силами и средствами работы по текущему ремонту общего имущества Дома. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений в Доме на основании материалов технического обследования Дома.

3.2.6. В период действия гарантийных сроков, установленных договорами Управляющего с подрядными организациями и в соответствии с действующей нормативно-технической документацией, за свой счет и в разумный срок устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если подписан двухсторонний акт между Управляющим и Собственником. В случае отказа подписать акт представителем Управляющего, указанный акт подписывается 3мя свидетелями из числа жителей Дома.

3.2.7. Обеспечивать непрерывную круглосуточную связь с аварийно-диспетчерской службой по номеру 89315882302, надлежащую регистрацию и своевременное исполнение заявок Собственника, связанных с исполнением настоящего Договора.

3.2.8. Производить аварийно-восстановительные работы в установленные существующими нормами и правилами сроки. Принимать меры по устранению причин аварий на объектах общего имущества Дома.

3.2.9. Поддерживать в необходимом санитарном состоянии все технические помещения Дома и прилегающую территорию, относящиеся к общему имуществу.

3.2.10. Принимать меры по исключению допуска в технические помещения посторонних лиц и лиц, не имеющих соответствующего допуска.

3.2.11. Принимать меры по проведению технической инвентаризации и паспортизации Дома в соответствии с установленной нормативными актами периодичностью. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние Дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов. Основным документом является технический паспорт Дома.

3.2.12. Информировать собственников жилья по всем вопросам управления на принципах открытости, полноте и доступности информации в установленные существующим законодательством сроки и в установленном порядке (в том числе путем своевременного предоставления копий запрашиваемых документов).

В обязательном порядке информировать:

- о режиме работы Управляющего, о перечне общего имущества жилого дома, о перечне обязательных работ по содержанию и текущему ремонту, о перечне работ, которые выполняются за дополнительную плату;
- об адресах и телефонах аварийно-диспетчерских служб коммунальных предприятий, территориального органа Государственной жилищной инспекции (на видном месте в доме);
- о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг;
- об изменении размера платы за работы и услуги, предусмотренные настоящим договором, не позднее 30 дней до даты представления счетов (платежных квитанций), на основании которых будет вноситься плата в ином размере;
- о должностных лицах, имеющих право доступа в жилые помещения с разрешения жителей для проведения необходимых работ по обслуживанию дома;
- об исполнителях работ по содержанию и ремонту общего имущества дома; о специализированных предприятиях, предоставляющих услуги, с указанием адресов, телефонов, должности, фамилии, имени, отчества руководителя Организации.

По запросу Собственника предоставлять сведения:

- о собранных средствах с жителей (собственников и нанимателей) Дома; о должниках, о планах работ с учетом собранных денежных средств на счете Дома, о выполненных работах; о выполнении договоров с исполнителями

(подрядчиками и ресурсоснабжающими организациями), о поступивших заявках собственников и полноте их выполнения.

- о ООО « Спутник » (свидетельство о постановке на налоговый учет, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выписка из налогового органа о регистрации юридического лица, Устав).

3.2.13. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 5 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-квитанцию по жилищно-коммунальным услугам через почтовый ящик. По требованию Собственника выдавать выписки из лицевого счета Собственника в течение 5 дней.

3.2.14. Вести лицевой счет Дома для учета платежей всех жителей, их льгот, субсидий, дотаций на оплату жилья и коммунальных услуг. По требованию Собственника выдавать выписки из лицевого счета Дома в течение 5 дней.

3.2.15. Вести карточки учета собственников помещений.

3.2.16. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством РФ и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленным федеральным законом РФ или настоящим договором неустоек (штрафов, пени) в установленные законом РФ сроки.

3.2.17. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, причинении вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника.

3.2.18. Представлять Собственнику отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества Дома в апреле месяце текущего года за прошедший год, а при дополнительном запросе за квартал по установленному образцу. Отчет представляется письменно.

3.2.19. Представлять собственникам помещений в Доме предложения по постановке Дома на капитальный ремонт, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту, по смете на их проведение, по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения.

3.2.20. Оказывать содействие и сопровождать проведение капитального ремонта Дома в случае принятия Решения на общем собрании собственников помещений о необходимости его проведения на основании материалов технического обследования и в соответствии с нормативно – технической документацией. В Решении о проведении капитального ремонта должно быть определено: сроки и порядок его проведения, объем работ, стоимость ремонта, срок и порядок оплаты.

3.2.21. Расходовать средства, поступающие от собственников на содержание и текущий и ремонт общего имущества Дома только по целевому назначению – на содержание и ремонт Дома.

3.2.22. Обеспечивать своевременную оплату работ и услуг собственниками путем принятия соответствующих законных мер по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за жилое помещение и коммунальные услуги. Обращаться в судебные органы с требованием о взыскании указанной задолженности с собственников, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате.

3.2.23. Осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны и противопожарной безопасности, установленные нормативными документами.

3.3. Управляющий имеет право:

3.3.1. Самостоятельно распоряжаться денежными средствами, поступающими от Собственника, для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. Самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядчиков) для выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору .

3.3.3. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников Дома и имуществом ресурсоснабжающих предприятий;

3.3.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения) и электроснабжения в помещении Собственника (Приложение №3);

3.3.5. С согласия собственников предоставлять дополнительные услуги согласно Приложению №3 при условии полной оплаты данных услуг со стороны собственников. Денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющего и используются им самостоятельно.

3.3.6. Обращаться в Органы местного самоуправления с предложениями об инвестировании средств в объекты общего имущества Дома, в том числе на капитальный ремонт.

3.3.7. Подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в Доме предложения по коммерческому использованию объектов общего имущества с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание.

3.3.8. В установленном законом РФ порядке взыскивать с виновных лиц, ущерб, причиненный общему имуществу Дома.

3.4. Собственник обязан.

3.4.1. Осуществлять оплату работ и услуг, предусмотренных данным договором в полном объеме и в установленные сроки в соответствии с п.4 настоящего договора.

3.4.2. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством РФ. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламывать места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.4.3. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

3.4.4. Утверждать на общем собрании собственников помещений в Доме перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.4.5. Допускать в помещение уполномоченных работников Управляющего и исполнителей работ (с документальным подтверждением) для осмотра технического состояния жилого помещения и инженерных коммуникаций и для

выполнения работ на оборудовании общего пользования в заранее согласованное с Управляющим время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.4.6. Уведомлять Управляющего в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в помещении, возникновении или прекращении права на льготы, о сдаче жилого помещения в поднаем и др.;

3.4.7. Бережно относиться к объектам благоустройства, оборудованию и техническим устройствам общего пользования. Использовать инженерные коммуникации строго по назначению. Не допускать попадания в канализационный стояк посторонних предметов, которые могут повлечь засорение канализационной системы.

3.4.8. Сообщать Управляющему о замеченных неисправностях инженерного оборудования и конструкций здания, а также об открытых чердаках, люках, входах в подвал, о проникновениях посторонних лиц в технические помещения.

3.4.9. Согласовывать проекты перепланировки, переустройства в помещениях Собственника, а также согласовывать перевод жилого помещения в статус нежилого и из нежилого в жилое.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. Избирать представителей собственников помещений для решения вопросов по управлению, содержанию и ремонту с представителями Управляющего в пределах полномочий, установленных Решением общего собрания собственников помещений Дома

3.5.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющего, участвовать в приемке Дома после капитального ремонта и всех видов работ по содержанию, обслуживанию и ремонту.

3.5.3. Участвовать в составлении актов о нарушении условий договора, об авариях, о качестве предоставляемых коммунальных услуг, причинении вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника..

3.5.4. Принимать участие в решении оперативных вопросов, возникающих при оказании услуг и выполнении работ в рамках настоящего Договора по запросу Управляющего.

3.5.5. Принимать на общем собрании собственников Дома Решение о необходимости проведения текущего и капитального ремонта, об оплате расходов на проведение капитального ремонта с учетом предложений Управляющего.

3.5.6. В случае невыполнения или систематического ненадлежащего выполнения Управляющим своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, требовать от Управляющего надлежащего выполнения взятых обязательств и исправления допущенных недостатков за свой счет в разумные сроки, либо инициировать проведение собрания собственников помещений по изменению цены Договора или досрочному расторжению данного Договора в одностороннем порядке

4. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок ее внесения.

4.1. Цена Договора устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее чем один год (Приложение №5). По истечении первого года действия Договора его цена может быть пересмотрена Решением общего собрания собственников с учетом обоснованных предложений Управляющего. Цена Договора определяется исходя из перечня работ и услуг, тарифов за работы и услуги и складывается из сумм платы за:

- жилое помещение;
- коммунальные услуги, используемые для СОИ .

4.2. Плата за жилое помещение согласно п.2 ст.154 Жилищного Кодекса включает плату за:

- услуги и работы по управлению Домом;
- содержание общего имущества Дома (в том числе работы и услуги, оказываемые специализированными предприятиями);

- текущий ремонт общего имущества Дома;

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяются на основании Решения общего собрания собственников и должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Оплата работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома осуществляется пропорционально доле каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (Приложение №1).

4.3. Перечни работ и услуг утверждаются общим собранием собственников помещений сроком на 1 год.

4.4. Тарифы на работы и услуги устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ

В том числе:

- тарифы за содержание, текущий ремонт общего имущества Дома определяются на основании Решения общего собрания собственников и составляют фиксированную сумму за 1 кв.м общей площади занимаемого жилого помещения в месяц, включая НДС. До принятия собственниками Решения о величине тарифов на указанные услуги действуют тарифы, утвержденные Органом местного самоуправления. Размер платы за указанные услуги определяется как произведение общей площади жилого помещения, занимаемого собственником, на соответствующий тариф.

- тариф за вывоз твердых бытовых отходов устанавливается уполномоченным государственным органом Ленинградской области.

- тарифы за коммунальные услуги устанавливаются уполномоченным государственным органом Ленинградской области.

4.5. Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем

4.5.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (квитанций), представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.5.3. Управляющий предоставляет Собственнику платежные документы (квитанции), в которых указывает расчет оплаты по видам услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также по другим услугам, связанным с обслуживанием Дома (вывоз твердых бытовых отходов, приборов учета и др.).

4.5.4. Оплата услуг, связанных с обслуживанием Дома осуществляется Собственником путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет.

4.5.5. Порядок оплаты расходов на капитальный ремонт Дома определяется Решением общего собрания собственников помещений в Доме.

4.5.6. Начисления оплаты Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производятся организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают. Оплата коммунальных услуг осуществляется на основании платежных документов, в которых указывается расчет оплаты по видам коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление). Порядок оплаты коммунальных услуг определяется условиями договора Собственников с ресурсоснабжающими организациями.

4.6. Собственники, пользующиеся льготами и субсидиями, сохраняют их в полном объеме. Управляющий обязуется обеспечить учет и предоставление этих льгот.

4.7. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5. Контроль за деятельностью Управляющего.

5.1. Осуществление контроля за деятельностью Управляющего и за целевым расходованием денежных средств Собственника производится путем проверок состояния общего имущества жилого дома собственниками жилого дома и документов, подтверждающих целевое расходование средств Собственника с возможным привлечением специалистов либо специализированных организаций, либо представителей уполномоченных контролирующих органов.

Оплата работы приглашенных специалистов производится за счет средств собственников, если не будет установлен факт нарушения условий Договора Управляющим. В противном случае расходы оплачивает Управляющий за свой счет.

5.2. На факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей Управляющим по Договору составляются «Акты нарушения условий Договора и/или причинения вреда жизни, здоровью или имуществу Собственника» (далее – Акты) в письменной форме, которые должны быть подписаны не менее чем двумя собственниками, а также представителем Управляющего или контролирующего органа. Если в течение 4-х часов в рабочее время (с 8.00 до 18.00 часов) после приема заявки Собственника представитель Управляющего или контролирующего органа не придут по указанному адресу для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть (быть ликвидированы) до их прихода, составление Акта производится без их участия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии, но не менее чем 3-мя собственниками.

5.3. Акт может составляться в произвольной форме и должен содержать: дату, время и место его составления, характер нарушения, причин последствий нарушения, факты причинения вреда здоровью и имуществу (с описанием или фото/видео съемкой повреждений), все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и Собственника. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющим.

5.4. Акты являются основанием для требований о снижении оплаты по Договору либо основанием для принятия Решения общего собрания собственников о досрочном расторжении Договора управления в одностороннем порядке.

6. Ответственность сторон.

6.1. Ответственность Сторон.

6.1.1. Собственник и Управляющий несут ответственность по исполнению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.1.2. Собственник и Управляющий не несут ответственность по исполнению настоящего Договора, если докажут, что нарушение условий Договора произошло вследствие непреодолимой силы (стихийное бедствие, природные катаклизмы, проч.). Сторона, попавшая под влияние непреодолимой силы, обязана письменно уведомить об этом другую Сторону не позднее 30 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. При отсутствии своевременного уведомления виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не уведомлением или несвоевременным уведомлением.

6.2. Ответственность Управляющего.

6.2.1. Управляющий несет ответственность в виде:

- уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством Российской Федерации.

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника;

- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;

6.2.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющий обязан провести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с существующими Правилами изменения размера платы за указанные работы и услуги в течении 5 рабочих дней с момента получения решения Совета дома.

6.2.3. Управляющий оставляет за собой право производить дополнительные начисления собственникам жилых помещений в размере 10% долга по квартире в МКД до 30 числа ежемесячно.

6.2.4. Управляющий несет ответственность за нарушение сроков устранения недостатков и выполнения законных требований собственника - в порядке и размере, установленном Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей».

6.2.5. Управляющий самостоятельно несет ответственность по сделкам, совершенным с превышением предоставленных ей полномочий или с нарушением установленных для нее ограничений.

6.2.6. Управляющий не несет ответственности перед Собственником за неисполнение настоящего договора в случае, если материальный ущерб причинен самим Собственником или аварийными происшествиями, предвидеть и заблаговременно предотвратить которые было невозможно;

6.2.7. Если материальный ущерб по общедомовому имуществу причинен действием организации (физическим лицом), производящей без согласования с Управляющим работы по обслуживанию Дома или инженерным сетям, сопряженным с инженерными сетями Дома, а также в случае установления фактов вандализма, умышленной порчи общего имущества, при установлении виновного.

6.3. Ответственность Собственника.

6.3.1. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений Дома, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и законодательством об административных нарушениях РФ.

6.3.2. Граждане допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и законодательством об административных нарушениях.

6.3.3. Собственник полностью возмещает убытки Управляющему и третьим лицам, возникшие вследствие невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб) для проведения необходимых работ по обслуживанию дома. Время допуска в жилое помещение Собственника представителей Управляющего должно быть заранее согласовано. Работники аварийной службы допускаются в любое время (при документальном подтверждении права проведения необходимых работ по обслуживанию дома).

6.3.4. Собственник, несвоевременно и(или) не полностью внесший плату за жилое помещение, обязан уплатить Управляющему пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченных в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с с тридцать первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведённой в течении девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7. Особые условия

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Сторонами и подразумевает, что не существует более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между Сторонами относительно Дома и объектов внешнего благоустройства.

7.2. Споры, возникающие между Собственником и Управляющим в связи с выполнением обязательств по настоящему Договору, решаются путем переговоров. При не достижении соглашения спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка соблюдения споров. Срок для рассмотрения претензий - 30 дней с момента получения.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Собственника, второй у Управляющего..

8. Срок действия, изменение и расторжение Договора.

8.1. Договор заключается сроком на один год с момента подписания настоящего Договора. Договор считается продлённым на тот же срок и на тех же условиях, если по окончании срока его действия ни одна из сторон не заявит о его прекращении.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по истечении срока или досрочно.

8.3. Изменение или расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.4. Изменение Договора.

8.4.1. Договор может быть изменен:

- по Решению общего собрания собственников;
- в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Собственника или Управляющего иные правила, чем те, которые закреплены в договоре;
- вследствие существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор был бы заключен на значительно отличающихся условиях;

8.4.2. Сторона, желающая изменить Договор, должна заявить об этом другой Стороне в письменном виде и подготовить проект изменения Договора.

8.4.3. Любые изменения настоящего Договора рассматриваются Сторонами в течение одного месяца с момента поступления предложения об изменении Договора и оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью Договора.

8. 5. Расторжение Договора.

8.5.1. Договор может быть расторгнут в случаях:

- истечения срока действия;
- изменения способа управления многоквартирным домом;
- принятия Решения общего собрания собственников о досрочном расторжении договора (см. п.п.6.5.6., 5.4.);
- прекращения права собственности или смены Собственника помещения;
- ликвидации Управляющего;
- по другим причинам, определенным действующим законодательством РФ.

8.5.2. Сторона, желающая расторгнуть Договор, должна заявить об этом другой Стороне за два месяца до даты расторжения Договора в письменном виде.

8.5.3. При расторжении Договора за 30 дней до окончания срока действия (даты досрочного расторжения) настоящего Договора Управляющий обязан:

- представить Собственнику отчет о проделанной работе (оказанным услугам) и расходовании денежных средств.
- передать техническую, бухгалтерскую и иную, связанную с управлением Домом документацию, в том числе документацию, которая была оформлена в период управления Управляющим; а также финансовые средства вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, уполномоченному представителю собственников, указанному в Решении общего собрания данных собственников, а в отсутствии такового – нотариусу на хранение.

8.5.4. При расторжении Договора Стороны обязаны урегулировать вопросы погашения взаимных денежных обязательств в соответствии с существующим законодательством Российской Федерации.

В том числе при досрочном расторжении Договора :

- Управляющий истребует имеющуюся задолженность Собственника в установленном законодательными и нормативными актами порядке.
- собственники обязаны возместить Управляющему расходы, которые Управляющий понес вследствие выполнения по решению собственников ремонтных работ в счет будущих платежей;

8.5.5. Независимо от причин расторжения настоящего Договора Стороны обязаны исполнять свои обязательства до момента окончания действия настоящего Договора.

8.6. Действие настоящего договора распространяется на отношения фактически сложившиеся с момента включения МКД в реестр лицензий Ленинградской области, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат — Общество с ограниченной ответственностью «Спутник».

9. Реквизиты Сторон и подписи.

9.1. В случае изменения адреса и (или) реквизитов изменившая адрес и (или) реквизиты Сторона должна уведомить другую Сторону в письменной форме в течение десяти дней с момента таких изменений.

ООО "Спутник",
188800, Ленинградская обл. ,г .Выборг,
улица Выборгская , д.23а, оф.№ 13
ИНН 4704104726, КПП 470401001, р/счет
40702810855000053343, в Северо-Западный
банк ПАО "Сбербанк" г. Санкт-
Петербург, к/сч 30101810500000000653, БИК
044030653

Директор ООО « Спутник »

Рогатина В.В.

Собственник:

Виноградова Анна Юрьевна

Тел.+7(921)3492553



Приложение №1
к Договору управления
многоквартирным домом № 3
Каменный переулок
от « ____ » _____ 202_ г.

Список собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:
город Выборг, Каменный переулок, д.3

№	№ кварти ры/пом ещения	ФИО гражданина, наименование ю/л собственника помещения	Правоустанавливающие документы	До ля	Общая площадь принадлежащего помещения доля в праве долевой собственности (кв.м)

Директор ООО «Спутник» _____

Рогатина В.В.

Собственники: _____

Виноградова А.Ю.



**Состав общего имущества , в отношении которого осуществляется
управление, содержание и текущий ремонт в многоквартирном доме,
расположенном по адресу:**

Ленинградская обл., Выборгский р-н, г. Выборг, Каменный переулок, д.№3

1. Год постройки – 1995 г.
2. Этажность – 4.
3. Количество квартир- 14
4. Назначение- Жилой дом
5. Площадь жилых помещений — 1014,00 м2

Наименование элемента общего имущества	Описание элементов	Техническое состояние
I. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундамент	Материал фундамента – ленточный бутовый	Состояние удовлетворительное
Стены	Материал стен- кирпичные	Состояние удовлетворительное
Кровля	Материал – металлическая	Состояние удовлетворительное
Полы	Железобетонные	Состояние удовлетворительное
Окна	Деревянные	-
Двери	-	-
II. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Кол-во главных распределительных щитков	1 шт.	Состояние удовлетворительное
Индивидуальный тепловой пункт	1 шт.	Состояние удовлетворительное
Коммерческий узел учета тепловой энергии	1 шт.	Состояние удовлетворительное
Коммерческий узел учета холодного водоснабжения	1 шт.	Состояние удовлетворительное
Радиаторы в местах общего пользования	2 шт.	Состояние удовлетворительное
Светильники в местах общего пользования	- шт.	Состояние удовлетворительное
Вентканалы	42 шт.	Состояние удовлетворительное
III. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
Электроснабжение	164 м.п.	Состояние удовлетворительное
Холодное водоснабжение	328 м.п.	Состояние удовлетворительное
Горячее водоснабжение	328 м.п.	Состояние удовлетворительное
Водоотведение	283 м.п.	Состояние удовлетворительное
IV. Иные элементы благоустройства многоквартирного дома		
Крыльца	Количество – 2 шт.	Состояние удовлетворительное
Чердак	-	Состояние удовлетворительное
Козырьки	Количество —	Состояние удовлетворительное
Почтовые ящики	Количество – 14 шт.	Состояние удовлетворительное

Директор ООО «Спутник»

Собственник


В.В. Рогатина


Виноградова А.Ю.



Разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между обслуживающей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора между ООО «Спутник» именуемым в дальнейшем «Исполнителем», с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлено о нижеследующем:

№ п.п	Ответственность сторон	
	Исполнитель	Собственник
1	Граница эксплуатационной ответственности по сетям холодного водоснабжения устанавливается по наружной стене здания с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система холодного водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах.	Трубопроводы холодного водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков (внутри квартир), включая сантех. оборудование
2	Граница эксплуатационной ответственности по сетям горячего водоснабжения устанавливается от входной запорной арматуры с одной стороны и запорной арматуры в квартирах с другой. Система горячего водоснабжения состоит из разводящего трубопровода, стояков, отводов от стояков до первого отключающего устройства, в случае его отсутствия до тройника общего стояка в квартирах.	Трубопроводы горячего водоснабжения после отключающих устройств, расположенных на отводах от стояков (внутри квартир), включая сантехоборудование
3	Граница эксплуатационной ответственности по теплоснабжению устанавливается от входной запорной арматуры, установленной на падающем и обратном трубопроводах в тепловом узле. Система теплоснабжения состоит из разводящего трубопровода, теплового узла, стояков и обогревающих приборов.	Самостоятельно установленные без соответственного согласования обогревающие приборы и др. оборудование отличное от проектного.
4	Граница эксплуатационной ответственности по электросетям устанавливается на контактах вводного кабеля в наружном электрощите здания, при его отсутствии - на контактах соединения вводного кабеля в ГРЩ до отключающего квартиру устройства. Внутридомовая система электроснабжения состоит из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках
5	Граница эксплуатационной ответственности по канализационным сетям устанавливается от первого смотрового колодца до тройника общего стояка в квартирах	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовины или тройника общего стояка

Примечание: Все вышеперечисленное оборудование, находящееся в зоне эксплуатационной ответственности Исполнителя, принадлежит Собственнику на праве общей долевой собственности, и за его сохранность и надлежащее использование отвечает он лично.



Директор ООО «Спутник»
Рогатина В.В.

Собственник

Виноградова А.Ю.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Перечень работ и услуг по содержанию дома.

I. Перечень работ, осуществляемых при проведении технических осмотров систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения.

1.1. Обеспечение работоспособности систем центрального отопления, холодного водоснабжения, канализации.

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; осмотр, очистка и замена регулирующих кранов вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; набивка сальников, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров и др);

- Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка кранов, набивка сальников, частичный ремонт и замена теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др), ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;

- обслуживание индивидуального теплового пункта жилого дома;

- прочистка канализационного лежачка;

- проверка исправностей канализационных вытяжек и их прочистка;

- прочистка и промывка канализационных труб и трубопроводов, выпусков из жилого здания, откачка воды из подвалов;

- укрепление и прочистка защитных решеток водоприемных воронок и водотоков

1.2 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств(работы по обеспечению мест общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, выключателей), ремонт электрощитов, замена плавких вставок в них, проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции общедомовой провод, ремонт или частичная замен кабеля от главного распределительного щита до поэтажных распределительных электрических щитов;

II. Содержание и емонт вентиляционных систем.

- проведение проверок вентканалов помещений;
- выборочный ремонт оголовков вентиляционных шахт;
- проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и их прочистка;

III. Содержание и ремонт конструктивных элементов дома.

- ремонт и укрепление входных и тамбурных дверей подъезда, дверей в подвальные помещения, выходов на кровлю;

- ремонт оконных переплетов, замена разбитого стекла в окнах общих помещений;
- ремонт кровли, т.е. выборочная замена участков кровли;
- выборочное укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- частичный ремонт бетонной отмостки;
- выборочный ремонт или частичная замена оконных и дверных блоков в подъездах и др. общедомовых помещений;

- проверка состояния продухов в цоколях здания и неисправности слуховых окон;
- закрытие люков и входов на чердаки и в подвальные помещениях;

IV. Работы по обеспечению безопасности и санитарному содержанию.

- санитарное содержание подвалов- очистка от мусора, дератизация (уничтожение грызунов), дезинсекция (уничтожение насекомых);
- удаление с крыш снега и наледей;
- очистка кровли от мусора и грязи ;
- посыпка территорий песком в зимнее время;
- уборка вспомогательных помещений подвалов, чердаков);
- уборка лестничных клеток;

VI. Работы выполняемые при подготовке жилого здания к эксплуатации в весенне-летний период.

- 1.1 Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 1.2 Консервация системы центрального отопления.
- 1.3 Ремонт элементов благоустройства.
- 1.4 Ремонт просевших отмосток.

VII. Периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Виды работ	Оптимальная периодичность выполнения работ и услуг
I.Содержание помещений общего пользования.	
1.1 влажная протирка подоконников	1 раз в месяц
1.2 мытье лестничных маршей и площадок, влажная уборка лестничных поручней	1 раз в месяц
1.3 мытье окон, протирка стен, дверей	1 раз в год-в весенний период
1.4 мытье отопительных приборов на лестничных площадках	2 раза в год
1.5 Подметание лестничных маршей и площадок	1 раз в неделю до 1 этажа, 1 раз в 2 недели 1- 4 этаж
II.Уборка прилегающего земельного участка	
2.1 Подметание прилегающего к дому земельного участка	1 раз в 2 дня
2.2 Уборка свежесвалившегося снега	По необходимости
2.3 Посыпка территорий противогололедными материалами	По необходимости
III.Техобслуживание конструктивных элементов здания	
3.1 Очистка кровли от мусора	По необходимости
3.2 Осмотр кровель	2 раза в год в весенний и осенний период
IV. Техобслуживание внутридомового инженерного оборудования	
4.1 Система отопления	
4.1.1 осмотр системы отопления	2 раза в год в весенний и осенний период
4.1.2 промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.1.3 испытание трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.1.4 проверка на прогрев отопительных приборов	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.1.5 притирка запорной арматуры	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.1.6 ревизия задвижек	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.2 Система холодного водоснабжения	
4.2.1 осмотр системы холодного водоснабжения	2 раза в год в весенний и осенний период
4.2.2 промывка трубопроводов системы ХВС	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.2.3 испытание трубопроводов системы ХВС	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.2.4 ревизия со снятием, прочисткой и установкой на	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной

место параллельной задвижки	эксплуатации
4.2.5 притира запорной арматуры	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.3 Система водоотведения	
4.3.1 осмотр системы водоотведения	2 раза в год в весенний и осенний период
4.4 Система электроснабжения	
4.4.1 осмотр электрических сетей, арматуры, электрооборудования	2 раза в год в весенний и осенний период
4.5 Система горячего водоснабжения	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.5.1 осмотр системы горячего водоснабжения	2 раза в год в весенний и осенний период
4.5.2 промывка трубопроводов системы ГВС	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.5.3 испытание трубопроводов системы ГВС	1 раз в год в период подготовки дома к сезонной эксплуатации
4.5.4 притирка запорной арматуры	
5. Аварийное обслуживание	Круглосуточно (тел: 89315882302 диспетчер, 89522024474 аварийная служба)
6. Трубочистные работы	

Перечень работ текущего ремонта общедомового имущества.

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмолок и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, частичное восстановление кирпичной кладки стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин перекрытий, их укрепление и окраска.
4. Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование и антиперирование, ремонт и замена водосточных труб, желобов (фартуков) и ограждений; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц.
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар затопление и др)
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации.
10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в метлах общего пользования).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12. Ремонт подъездов.
13. Текущий ремонт общего имущества жилого дома проводится с периодичностью, установленной техническими регламентами, нормативными актами, договором или по заявке, в пределах собранных средств. Перечень работ согласуется с уполномоченным представителем Собственников.

Директор ООО «Спутник» _____

Рогатина В.В.

Собственники: _____

Виноградова А.Ю.

**Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме , расположенном по адресу:
Ленинградская область, Выборгский р-н, город Выборг,
Каменный переулок , дом № 3 .**

Управление многоквартирным домом - 33 руб. 71 коп./м2
Содержание общедомового имущества – 1 руб. 00 коп./м2
Паспортный стол — 14 руб. 70 коп./ квартира (лицевой счет) .
Тариф изменяется согласно тарифа АО «ЕИРЦ ЛО» .
Обслуживание теплопункта — 2 руб. 72 коп./м2
Тариф изменяется согласно тарифа ООО «ТЭИ»
Аварийное обслуживание – 1 руб. 20 коп./м2
Текущий ремонт дома- 10 руб. 00 коп./м2
Электроэнергия СОИ- по факту
Холодное водоснабжение СОИ — по факту
Горячее водоснабжение СОИ — по факту
Водоотведение СОИ — по факту

Директор ООО «Спутник» _____

В.В. Рогатина

Собственник _____

Виноградова А.Ю.

