

**ДОГОВОР №Г15/ 2.1**  
**управления многоквартирным домом с собственником помещения**

« 10 » 12 2020 года

г.Мурино

Гражданин(-ка) \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, зарегистрирован(-а) по адресу: \_\_\_\_\_ являющийся(-ая) собственником помещения по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, город Мурино, \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, действующий (-ая) на основании свидетельства о регистрации права собственности на жилое помещение (иного документа: \_\_\_\_\_) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_

именуем(-ый,-ая) в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Коммуналсервис – Охта» (ООО «КС-Охта»)**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Управляющего Якушевой О.В., действующего на основании доверенности б/н от 12.08.2020, с другой стороны,

руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативными и правовыми актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № 1/2020 от « 10 » 12 2020 г., с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

**1.3. В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:**

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля газонаполненности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с действующим законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные

автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

## 2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район г. Мурино, ул. Давыдовская 15, корп. \_\_\_\_\_ (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

**2.2. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя (ненужное вычеркнуть):**

2.2.1. Управление Многоквартирным домом.

2.2.2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

2.2.3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:

системы холодного водоснабжения,

системы горячего водоснабжения,

системы канализации,

системы центрального отопления,

системы электроснабжения,

системы вентиляции,

лифтов,

автоматически запирающегося устройства двери подъезда,

автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в работоспособном состоянии),

внутридомовой системы газоснабжения.

2.2.4. Эксплуатацию общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии (при наличии),

- приборов учета тепловой энергии (при наличии),

- приборов учета горячей воды (при наличии),

- приборов учета холодной воды (при наличии),

2.2.5. Очистку крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.

2.2.6. Уборку и санитарное содержание, в т.ч.:

земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,

помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборку лестничных клеток,

дератизацию Многоквартирного дома.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

2.3. Перечень коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, вывоз твердых коммунальных отходов.

2.4. Коммунальные услуги, не перечисленные в пункте 2.3 Договора, предоставляются соответствующими ресурсоснабжающими организациями, на основании прямых договоров, заключенных с Собственниками. На момент заключения настоящего Договора, ресурсоснабжающие организации предоставляют Собственникам следующие коммунальные услуги: электроснабжение. В данном случае исполнителями коммунальных услуг являются соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.5. Качество выполненных работ должно соответствовать нормам действующего законодательства Российской Федерации.

## 3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора со дня внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

3.1.2. Совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, за счет и в пределах денежных средств, поступивших в качестве платы по Договору за данные услуги, а именно, осуществлять:

а) осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме, при наличии соответствующих договоров, содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями (до даты начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с ТКО);

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, в случае принятия такого решения собственниками помещений в многоквартирном доме, содержащего в себе решение о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения;

к) приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, отведения (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг).

3.1.3. Обеспечить обслуживание (при ее наличии) АППЗ в случае, если она находится в работоспособном состоянии. При отсутствии АППЗ либо нахождении ее в неработоспособном состоянии Управляющая организация путем размещения соответствующей информации в квитанциях на оплату и на своем официальном сайте извещает Собственников о необходимости принятия решения об установке системы АППЗ (проведения работ по ее капитальному ремонту), утверждении стоимости работ, порядке и сроках финансирования работ. При принятии общим собранием соответствующего решения и наличия соответствующего финансирования, Управляющая организация участвует в приемке работ по установке АППЗ (ее капитальному ремонту).

3.1.4. Обеспечить бесперебойное либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, предоставление коммунальных услуг, в том числе холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (при их наличии), освещение мест общего пользования в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг.

3.1.5. Обеспечить начисление и сбор платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственников через специализированный расчётный центр.

3.1.6. Обеспечить оплату всех видов услуг организациям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших от Собственников платежей.

3.1.7. Обеспечить не позднее 10 числа оплачиваемого месяца предоставление Собственникам помещений квитанций на оплату услуг по настоящему договору (далее по тексту – «плата за жилое помещение и коммунальные услуги») через почтовый ящик.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг. Вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 (Тридцати) дней со дня регистрации письменного обращения (заявления), рассмотреть и информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, связанных с производством ремонтных (аварийных) работ или с момента поступления соответствующей информации от ресурсоснабжающей организации, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта причинения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника, в течение 12 (двенадцати) часов с момента поступления заявки.

3.1.12. Исчислять размер платежей за коммунальные услуги за расчетный период в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

3.1.13. Представлять Собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год не позднее первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Управляющей организации и (или) информационных стендах многоквартирного дома.

3.1.14. Информировать Собственников путем размещения соответствующей информации на официальном сайте и информационных стендах об изменении тарифов платы за жилое помещение, а также об изменении в одностороннем порядке условий Договора в соответствии с п. 8.17. Договора.

3.1.15. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников по локализации аварийных ситуаций, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.16. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ УО к которому может быть осуществлен без присутствия Собственника, и в нежилых помещениях).

3.1.17. Обязательства Управляющей организации, по предоставлению коммунальных услуг прекращаются с момента заключения прямого договора ресурсоснабжения между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией, определяемого в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ (ст. 157.2 ЖК РФ). С указанного момента, все положения настоящего Договора, устанавливающие права и обязанности сторон по предоставлению коммунальных услуг, не применяются к отношениям Сторон.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей), имеющих соответствующие лицензии, сертификаты и разрешения для выполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.

3.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением всеми собственниками помещений и проживающими в многоквартирном доме лицами противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения выявленных (установленных) нарушений в пределах своей компетенции.

3.2.4. На основании решения общего собрания собственников заключать договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме от имени и в интересах собственников помещений. Денежные средства поступившие по заключенным договорам, распределяются на нужды многоквартирного дома только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.5. Производить осмотр общего имущества многоквартирного дома, а также общедомового оборудования, находящегося в помещении Собственников, с целью проверки их состояния.

3.2.6. Предъявлять иски в суд о взыскании задолженности по оплате за жилищно-коммунальные (дополнительные) услуги с лиц, обязанных вносить такую плату в соответствии с требованиями статьи 153 ЖК РФ, п. 1 ст. 158 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ.

3.2.7. Приостановить или ограничить подачу коммунальных услуг Собственникам с предупреждением в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, в случае наличия задолженности по оплате, превышающей 2 (два) месячных размера платы до погашения задолженности, а также с предварительным уведомлением и без него в случаях и в порядке, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг. При этом не допускается ограничение или приостановление предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества Собственником, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

3.2.8. Устанавливать количество граждан, фактически проживающих в жилом помещении, с составлением соответствующего акта, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.9. Выступать с предложением к собственникам помещений многоквартирного дома по вопросам текущего ремонта, путем размещения адресной программы текущего ремонта на информационных стендах многоквартирного дома.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

#### **4. Права и обязанности Собственников помещений в многоквартирном доме**

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.1.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006), а также Правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006).

4.1.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

4.1.5. Обеспечить доступ в помещения представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание многоквартирного дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, а также для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником (нанимателем) в Управляющую организацию сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время в соответствии с действующим законодательством.

4.1.6. Содействовать обеспечению доступа в случае необходимости проведения неотложных технических работ и ликвидации аварий.

4.1.7. Не ограничивать доступ к общедомовым инженерным системам и коммуникациям, находящимся в Помещении собственника, либо в местах общего пользования.

4.1.8. Собственник или иные лица, проживающие в помещении собственника, обязаны обеспечить открытый доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости, произвести разборку, вскрытие конструктивных элементов помещения (стен, элементов пола, потолка и т.п.), если это необходимо для выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии, и при этом проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом предусмотрен открытый доступ к инженерному оборудованию, сетям и коммуникациям из помещения собственника. По согласованию с Управляющей организацией, указанные работы могут быть выполнены силами Управляющей организации за счет Собственника.

4.1.9. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины суммарной мощностью, превышающей 3 (4,5) кВт для домов, оборудованных газовыми плитами, и 7 (10) кВт для домов, оборудованных электрическими плитами (в скобках указана нагрузка для домов 2003 г. и более поздних годов постройки), дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру - только с письменного согласия Управляющей организации.

4.1.10. Ознакомить всех проживающих совместно с Собственником в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.11. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом помещении, а также общего имущества.

4.1.12. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

4.1.13. Информировать об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.1.14. Своевременно (но не позднее 10 рабочих дней с момента изменений) сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

4.1.15. Ежемесячно до 25 числа передавать в Управляющую организацию либо специализированный расчетный центр показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (далее – приборы учета) (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг.

4.1.16. Оплачивать страхование гражданской ответственности владельцев опасных объектов – лифтов, по договору, заключенному со страховой организацией, в полном объеме и в порядке, определенном общим собранием Собственников помещений.

4.1.17. Соблюдать Закон Ленинградской области «Об административных правонарушениях» от 23.06.2003 (с изм. и доп. от 17.2.2020г.) в том числе соблюдать тишину в ночное время с 23 час. 00 мин. до 07 час. 00 мин. В выходные и нерабочие общесударственные праздничные дни соблюдать тишину с 22 час. 00 мин. до 10 час. 00 мин.

4.1.18. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не

относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

4.1.19. Не допускать безучетного проживания граждан в помещении, принадлежащем Собственнику на праве собственности или ином вещном праве.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также в связи с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.2. При временном отсутствии и соблюдении условий, указанных в утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, требовать перерасчета платы за период временного отсутствия.

4.2.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.2.4. Контролировать действия Управляющей организации путем обращения в уполномоченные государственные органы.

4.2.5. Сообщать Управляющей организации номер телефона доверенного лица, которое сможет предоставить доступ в помещение собственника в случае возникновения аварийной ситуации, при отсутствии собственника и возможности связи с ним.

4.2.6. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Заказывать за дополнительную плату Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.

4.2.8. При обнаружении складирования строительного мусора на придомовой территории, в т.ч. на контейнерной площадке проживающими лицами, незамедлительно сообщать в Управляющую организацию о данном факте с целью выявления указанных лиц.

4.2.9. Рассматривать в установленном действующим законодательством порядке поступившие предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных настоящим договором, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.2.10. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим Договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.11. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вред его имуществу.

4.2.12. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.13. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

## 5. Расчеты по договору

5.1. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем за который предоставлена квитанция, Управляющей организации либо действующему по ее поручению специализированному расчетному центру на основании квитанции, предоставленной Собственнику через почтовый ящик.

5.3. В состав платы по Договору, вносимой Собственником, включаются:

5.3.1. Плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

5.3.2. Плата за коммунальные услуги;

5.3.3. Плата за дополнительные услуги - платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.

5.4. Размер платы за жилое помещение определяется на основании решения об установлении размера платы на общем собрании собственников помещений, при этом размер такой платы не может быть меньше размера, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политики Ленинградской области, для нанимателей жилых помещений. В случае, если собственниками не принято соответствующее решение, размер платы рассчитывается на основании размера платы, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области, для нанимателей жилых помещений, действующего в период, за который производится начисление платы.

5.5. Если в предшествующем году собственниками помещений, в нарушении пункта 1 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, на общем собрании не было принято решение об изменении размера платы на текущий год, Управляющая организация вправе произвести индексацию размера платы за жилое помещение в одностороннем порядке в соответствии с уровнем официальной инфляции в России, определенном в соответствии с данными Росстата, с уведомлением Собственников путем размещения информации на официальном сайте за 30 дней до момента изменения размера платы. Подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в данном случае не требуется. При этом размер платы по Договору не может быть меньше, чем утвержденный Комитетом по тарифам и ценовой политики Ленинградской области.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещений которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.7. Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды), рассчитанную в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам и ценовой политики Ленинградской области.

5.8. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 5.3. настоящего Договора, и установленные в соответствии с Договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы и вносится собственниками единовременно.

5.9. Денежные средства, поступившие на расчетный счет Управляющей организации в счет оплаты услуг, оказанных Управляющей организацией по настоящему договору от Собственника, в первую очередь - засчитываются в счет погашения пени, начиная с первого месяца долга, во вторую очередь - основной долг, начиная с первого месяца задолженности, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.

5.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

## **6. Ответственность**

6.1. За несвоевременное внесение платы, указанной в разделе 5 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которых установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трёхсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением иной стороной своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном законодательством порядке.

6.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем помещении.

6.4. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994.

6.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушения качества и сроков предоставления коммунальных и жилищных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

6.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

## **7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией своих обязательств**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания в многоквартирном доме для принятия решений по фактам неисполнения УО своих обязательств, с уведомлением УО о проведении такого собрания в установленном порядке;
- иными способами, в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Порядок установления фактов выполнения работ/оказания услуг (в том числе коммунальных услуг) ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, регулируется специальными нормативными правовыми актами РФ. На момент утверждения настоящего Договора такими актами являются:

- Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила 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, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

## **8. Прочие положения**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, при этом датой начала действия Договора считается дата внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного Распоряжением.

8.2. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет с даты начала действия Договора.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим Договором, неограниченное количество раз.

8.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственников по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора. О расторжении Договора Управляющая организация уведомляет Собственников не позднее, чем за 60 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым, путем размещения соответствующего уведомления на официальном сайте и на информационном стенде соответствующего многоквартирного дома.

8.5. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, о смене Управляющей организации или о расторжении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней обязано направить в Управляющую организацию уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.6. Договор считается расторгнутым со дня, предшествующего дате исключения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. На Собственников возлагаются обязанность по оплате коммунальных услуг и платы за жилое помещение за весь период управления до момента расторжения настоящего договора.

8.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 ГК Российской Федерации и ч.8.2 статьи 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решение собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления

8.8. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.9. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.

8.10. Собственник, заключая настоящий договор, действуя свободно, по своей воле и в своих интересах, дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, адрес проживания, почтовый адрес, сведения о жилом помещении, номер домашнего, рабочего, мобильного телефона, адрес электронной почты, факс, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по содержанию и текущему ремонту, сведения о количестве проживающих, нанимателях и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью подготовки и направления Собственнику ответов на заявления, обращения, обеспечения Собственнику возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых Собственник является в настоящее время или получателем которых станет в будущем, с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, с целью информационного обслуживания Собственника, предложения Собственнику услуг Управляющей организацией, ведения переговоров, а также для продвижения товаров, работ, услуг на рынке, путем осуществления прямых контактов с Собственником с помощью различных средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, телефон, сеть Интернет.

Перечень действий с персональными данными (обработка) определяется согласно ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации и трансграничную передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей и др.), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов и др.).

Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и третьими лицами, в частности, органами по социальной защите населения, организациями, осуществляющими прием наличных денежных средств от физических лиц, расчетными центрами, ресурсоснабжающими организациями, при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных лица, получающие персональные данные Собственника, предупреждаются о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

Согласие на обработку персональных данных дается на весь период действия настоящего Договора.

Данное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления письменных заявлений в Управляющую организацию по адресу: 188662 Ленинградская область, Всеволожский район, г. Мурино, ул. Лесная д. 3 здан. №119, каб. 21.

8.11. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего договора, не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, согласно установленной договорной подсудности, а именно: по месту нахождения многоквартирного дома (месту исполнения договора).

8.12. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.13. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, первый из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

8.14. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 8.17. настоящего договора.

8.15. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

8.16. В соответствии с п. 2 статьи 160 ГК РФ, стороны согласились, что при подписании настоящего Договора Управляющая организация вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи лица (аналог собственноручной подписи), уполномоченного на подписание настоящего Договора, с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи.

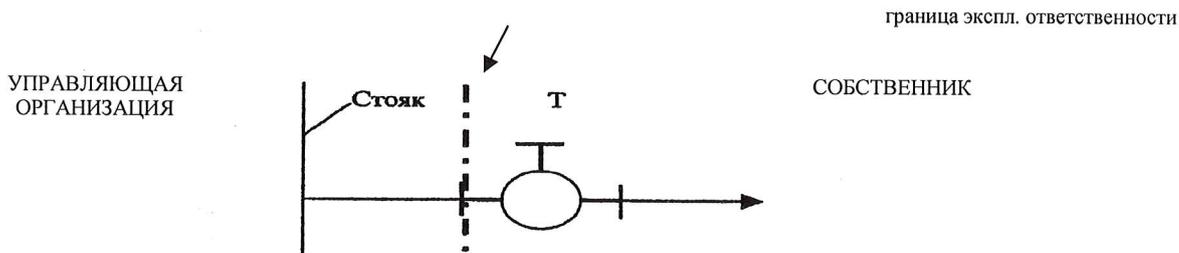
8.17. В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, Стороны руководствуются указанным нормативно-правовым актом.

8.18. Стороны установили, что любая без исключения корреспонденция (требования, сообщения, обращения, уведомления, жалобы, заявления и т.д., а также ответы на них) направленная Сторонами друг другу в рамках настоящего Договора, имеет обязательную для обеих Сторон силу и считается направленной надлежащим образом, если она отправлена электронным письмом с адреса/на адрес электронной почты Сторон, указанной в настоящем Договоре.

Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронной почте, а также об изменении адреса электронной почты.

8.19. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ:

**1. По системе холодного и горячего водоснабжения:** точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.

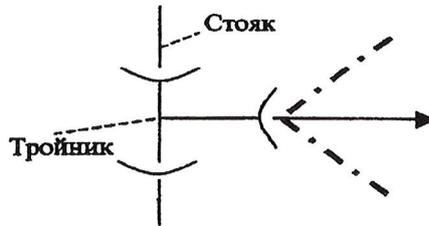


**2. По системе водоотведения:** точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник

граница экпл. ответственности

УПРАВЛЯЮЩАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ

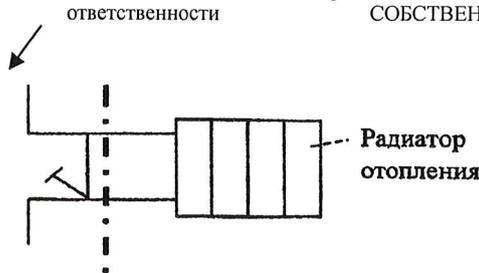
СОБСТВЕННИК



**3. По системе теплоснабжения:** первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник

УПРАВЛЯЮЩАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ

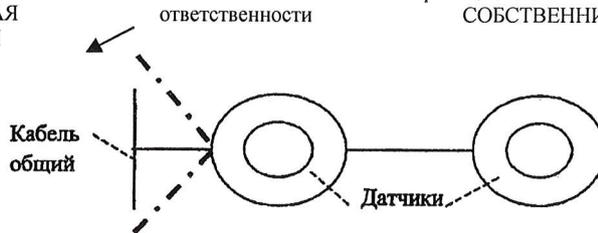
граница экпл.  
СОБСТВЕННИК



**4. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ):** точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводу к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.

УПРАВЛЯЮЩАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ

граница экпл.  
СОБСТВЕННИК

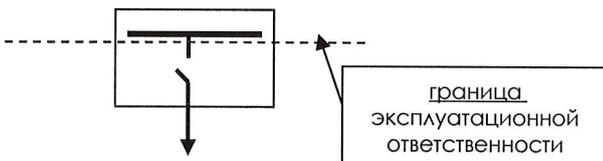


#### 5. По системе электроснабжения:

5.1. Для жилых квартир – в этажных щитках, концевые отходящего кабеля на квартиру - этажные щитки обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на квартиры с аппаратами защиты в ЭРЩ и электроустановки квартиры обслуживает собственник квартиры.

5.2. Для нежилых помещений – в ГРЩ (АРЩ) концевые отходящего кабеля на нежилое помещение – ГРЩ (АРЩ) обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на нежилые помещения с аппаратами защиты в ГРЩ (АРЩ) и электроустановки нежилых помещений обслуживают арендаторы (собственники) этих помещений.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ГРЩ, АРЩ, ЭРЩ



СОБСТВЕННИК

#### 9. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организаци  
ООО «КС-Охта»

Местонахождения: 188662, Ленинградская  
область, Всеволожский район, г. Мурино,  
ул. Лесная, д. 3, строение 119, кабинет 30  
ИНН 4703158937, КПП 470301001  
ОГРН 1184704015980

Банковские реквизиты:

р/с 40702810255000036863 Северо-Западный  
банк ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург  
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653  
Тел. 8 (981) 880-84-65

Управляющая по доверенности б/н от 12.08.2020

О.В. Якушева

Собственник:

Дата рождения \_\_\_\_\_  
Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
Выд. \_\_\_\_\_  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_  
Тел. \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_

(подпись)