Д О Г О В О Р № \_\_\_\_

управления многоквартирным домом

г.Волосово « » 2022г.

 Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Волосовский район, посёлок/деревня \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , дом №\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Волосовская управляющая компания» (сокращенно ООО «Волосовская управляющая компания»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Дмитравцова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно упоминаемые как «Стороны», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее - МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в МКД (Протокол № от апреля 2022г.) заключили настоящий договор управления МКД (далее - Договор) о нижеследующем:

1.Общие положения

1.1.Настоящий Договор заключен в целях оказания управляющей организацией услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также осуществления иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Настоящий Договор является договором с множественностью лиц, содержит условия одинаковые для всех собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, которые не могут пересматриваться в индивидуальном порядке.

1.3. Информация об Управляющей организации

Управляющая организация действует на основании:

- протокола общего собрания собственников о выборе способа управления и выборе управляющей организации – ООО «Волосовская управляющая компания» от 21.03.2015г.

- лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД №006, выданной 10.03.2015г. Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области.

Управляющая организация занесена в единый государственный реестр юридических лиц межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №7 по Ленинградской области, свидетельство о государственной регистрации серия 47 №002936987

 от 08 июня 2010г.

 - основной государственный регистрационный номер юридического лица

(ОГРН) 1104705001620

-идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 4705049757

-место нахождения управляющей организации: 188410 д.35А проспект Вингиссара город Волосово Ленинградская область, тел.(8 813- 73) 215-16

-эл.почта: www: ooo\_vuk @mail.ru

-сайт: ВУК-ВОЛОСОВО.РФ, ГИС ЖКХ

-режим работы Управляющей организации:

понедельник – пятница с 08ч.00мин. до 17ч.00мин., обеденный перерыв с 12ч.00мин. до 13ч.00мин., выходные дни – суббота и воскресение, праздничные дни нерабочие.

-режим работы диспетчерской службы в круглосуточном режиме, тел. (8 813- 73) 222 -11.

1.4.Для целей настоящего Договора используются термины и понятия, установленные Жилищным Кодексом Российской Федерации и изданными в соответствии с ним законами, нормативными правовыми актами, регулирующими жилищные отношения.

1.5.При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и действующими положениями жилищного законодательства. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют в рамках условий, не противоречащих действующему законодательству.

1.6. Собственники (наниматели) помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.7. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании заключенного договора с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого Договора.

1.8. Настоящий Договор размещается Управляющей организацией в системе ГИС ЖКХ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1.Собственники помещений МКД в течение срока действия Договора за плату поручают, а Управляющая организация принимает на себя обязанность оказания услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

2.2.Состав общего имущества собственников помещений в МКД, содержание и ремонт которого возлагается на Управляющую организацию, определен Приложением №1 к Договору, являющимся неотъемлемой частью Договора.

При изменении состава общего имущества, Управляющая организация вносит соответствующие изменения в Приложение №1, проинформировав Собственников путем размещения информации в системе ГИС ЖКХ.

При включении земельного участка в общее имущество собственников, для решения вопросов содержания и размера платы за содержание данного земельного участка и находящимися на нем элементами благоустройства, собственники проводят общее собрание. Управляющая организация выходит с предложением о размере тарифа на содержание земельного участка.

2.3.Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечислены в Приложении №2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. №290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД, после согласования с Управляющей организацией.

3.Обязанности сторон по Договору.

3.1.Управляющая организация обязуется:

3.1.1.Осуществлять комплекс услуг и работ по управлению домом, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества дома и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом .

3.1.2.Обеспечивать собственными силами и/или с привлечением подрядных организаций оказание услуг и выполнение работ по надлежащем у содержанию и текущему ремонту в объеме, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего

имущества собственников посещений в МКД и придомовой территории обеспечивается, в том числе путем:

а) определения способа оказания услуг и выполнения работ;

б) подготовки заданий для исполнения услуг и работ;

в)выбора, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на условиях наиболее выгодных длясобственников помещений в МКД;

г)заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД (СОИ), при наличии соответствующего коммунального ресурса в МКД;

д)заключения со специализированной организацией договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (ВДГО), при наличии данного оборудования в МКД.

е) осуществления контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.

Управляющая организация определяет виды работ по годам под установленную стоимость работ пo текущему ремонту, предварительно согласовав их с Председателем Совета многоквартирного дома. В случае если Совет дома не избран и нет лица, уполномоченного остальными собственниками на согласование видов работ на очередной год, а так же отсутствует решение общего собрания собственников, решение по определению видов работ принимается Управляющей организацией без согласования.

ж)в случае, если Совет дома не избран и нет лица, уполномоченного остальными собственниками на подтверждение объемов потребленных коммунальных ресурсов, с ресурсоснабжающей организацией на границе раздела эксплуатационной ответственности, которая определяется как внешняя граница стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом, указанный объем подтверждается Управляющей организацией.

3.1.3.На основании принятого собственниками решения заключать договоры аренды недвижимого имущества в многоквартирном доме.

Заключать договоры пользования частью общего имущества в многоквартирном доме (для размещения рекламных и информационных конструкций, элементов благоустройства, устройств связи и др.).

В период действия настоящего Договора, заключать договоры на размещение рекламных и информационных конструкций, элементов благоустройства, устройства связи в целях привлечения дополнительных денежных средств для нужд многоквартирного дома, которые будут аккумулироваться на лицевом счете дома.

Все средства, полученные по указанным договорам, за минусом 15% возмещения расходов и вознаграждения Управляющей организации, отражаются на лицевом счете МКД.

3.1.4.Becти и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию на МКД, связанную с исполнением Договора, составлять установленную отчетность.

3.1.5.Осуществлять расчеты с собственниками и нанимателями помещений (жилых и нежилых) за оказанные услуги и выполненные работы.

3.1.6.В соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации производить приём от граждан заявлений о регистрации по месту жительства, месту пребывания.

3.1.7.Услуги, не предусмотренные настоящим Договором и не являющиеся обязательными к исполнению в силу действующего законодательства, предоставляется Собственникам помещений за дополнительную плату, установленную на основании калькуляции, утвержденной Управляющей организацией.

3.1.8.Ежегодно в течение I квартала текущего года предоставлять собственникам посещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения в системе ГИС ЖКХ и на стендах в представительствах Управляющей организации. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.

В отчете указывается сумма средств собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг) и их стоимость.

3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

3.1.10.Bести претензионную и исковую работу в соответствии с гражданским и жилищным законодательством.

3.1.11.Организовать прием и рассмотрение обращений, заявок и предложений собственников и пользователей помещений в МКД, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.12.Организовать и вести личный приём собственников посещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Приём осуществляется генеральным директором Управляющей организации по адресу: д.35А пр.Вингиссара г.Волосово Ленинградская область, в установленные часы приема, по вторникам с 14.00 до 17.00 часов. Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте Управляющей организации. Приём без предварительной записи ведется после приёма собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, записанных на приём.

 3.1.13.Обеспечить участие представителей Собственников посещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Представитель собственников помещений в МКД для участия в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приёмке, определяется решением общего собрание собственников помещений в МКД (уполномоченным лицом). В случае если соответствующее решение не принято общим собранием собственников помещений в МКД, Управляющая организация уведомляет о приёмке работ Совет МКД.

Участие уполномоченного или председателя Совета МКД в приёмке работ осуществляется с учётом действующих технических регламентов, в том числе с учётом положений, касающихся охраны труда и обеспечения безопасности представителя Собственника.

Отказ уполномоченного лица или председателя Совета МКД от участия в приёмке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены приёмки работ.

3.1.14.Выдавать справки установленного образца и иные, предусмотренные действующим законодательством документы, на основании соответствующего обращения Собственника.

3.1.15.Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта МКД, для рассмотрения данного вопроса общим собранием собственников помещений в МКД. В случае если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, Управляющая организация вправе не направлять предложения о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений в МКД.

3.1.16.На основании заявки Собственника составлять акты о фактах предоставления жилищных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.17.Осуществлять взаимодействие с представителями Совета МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.18.Представлять интересы Собственника во взаимодействии с третьими лицами по вопросам управления МКД в целях исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.19.Выполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Собственники помещений обязуются:

3.2.1.Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.2.2.Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платёжных документов.

3.2.3.Незамедлительно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на жилое (нежилое) помещение.

3.2.4.Своевременно (в течение 5 дней с момента перехода права собственности) информировать Управляющую организацию о смене Собственника жилого помещения и предоставлять в Управляющую организацию необходимые документы.

3.2.5.При обнаружении неисправностей, последствий пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах и иных нарушений, немедленно сообщать о них по телефону (8 813 -73) 222- 11.

3.2.6.В целях учета потребленных коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, использовать общедомовые приборы учета, утверждённого типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.2.7.Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще одного раза в три месяца для проверки, выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости (в том числе в рабочее время), а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.8.Не допускать суммарного превышение допустимой мощности используемых бытовых машин (электроприборов, оборудования) для квартир с электрическими плитами – 7 кВт; для квартир с газовыми плитами — 3 кВт.

 3.2.9.Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения собственник не имеет права:

-производить переоборудование инженерных сетей;

-устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

 -подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно- гигиеническим нормативам;

-нарушать имеющиеся схемы подачи коммунальных ресурсов;

-использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления).

-самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД;

-самовольно нарушать пломбы на приборах учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

-осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунального ресурса на отопление, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 °С.

-несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

-закрывать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре общедомовых систем отопления, XBC, ГВС, водоотведения (в том числе зашивать общедомовые сети в короба), загромождать и загрязнять cвoим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения oбщегo пользования.

-не сбрасывать в систему водоотведения запрещенные загрязняющие вещества и предметы.

-создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23:00 до 7:00 часов; проводить ремонтные работы в период с 19:00 до 9:00 часов; шумные работы запрещается проводить с 13 до 15 часов и с 19 до 9 часов, а также в выходные и праздничные дни.

 Если указанный временной интервал не соответствует временному интервалу, установленному для подобных ситуаций субъектом Российской Федерации - Правительством Ленинградской области, применению подлежит последний.

-курить в местах общего пользования.

-организовывать в жилых помещениях миницеха.

3.2.10.При проведении переустройства или перепланировки жилых помещений соблюдать установленные законодательством РФ правила и уведомлять об этом Управляющую организацию.

3.2.11.Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.

3.2.12.На общем собрании избрать Совет из числа собственников помещений в МКД иПредседателя Совета из числа членов Совета. Председатель Совета представляет интересысобственников по настоящему договору.

3.2.13.Ежегодно, в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном ЖК РФ, проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. В случае привлечения Управляющей организации к подготовке проведения собрания, заблаговременно предупредить ее о месте, сроках, форме и повестке, проводимого годового общего собрания.

3.2.14.Принимать решения и исполнять другие обязанности, связанные с выполнением капитального ремонта oбщего имущества МКД.

3.2.15.Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

4.Права Сторон.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1.Получать услуги надлежащего качества.

4.1.2.Получать от Управляющей организации сведения о правильность исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилищные услуги, а также о наличии (об отсутствии) у собственника (нанимателя) задолженности или переплаты за жилищные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем собственнику (нанимателю) неустоек (штрафов, пеней).

4.1.3.Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых, жилищных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.1.4.Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.1.5.Требовать снижения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях и порядке, которые установлены Правилами coдepжaния общего имущества.

4.1.6.В случаях, предусмотренных законодательством, обратиться к Управляющей организации с заявлением об изменении размера платы за работы и/или услуги, выполняемые/оказываемые по настоящему Договору.

4.1.7.Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации, а также возмещения морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.1.8.Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое помещение собственника для проведения проверок, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, предусмотренных Правилами предоставления жилищных услуг и условиями настоящего Договора.

4.1.9.Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого избранный Совет дома участвует в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

4.1.10.Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и Договором.

4.2.Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).

4.2.2.Осуществлять обработку персональных данных граждан - собственников помещений ииных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора, нормами действующего законодательства.

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

-для доставки платежных документов собственникам помещений в МКД;

-для начисления платы за жилищные услуги, подготовки и доставки платежных документов;

-для ведения досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по Договору, а также для взыскания задолженности с собственников и пользователей.

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

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

4.2.6.Требовать допуска представителей Управляющей организации в помещение, занимаемое Собственником, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

4.2.7.Требовать своевременного внесения платы за предоставленные жилищные услуги.

В случае образования задолженности за предоставленные жилищные услуги, требовать её погашения в порядке, предусмотренном законодательством РФ, в том числе в судебном порядке.

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

 4.2.9.Ограничение предоставления коммунальных ресурсов в случаях, предусмотренных законодательством.

4.2.10.Возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственниками помещений обязательств по внесению платежей, и иные убытки, возникшие по вине собственников помещений.

4.2.11.Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования (жилых, нежилых) помещений не по назначению.

4.2.12.В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственников в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.2.13.Определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по Содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объёма поступивших средств собственников и производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.14.Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием Комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, о чём Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг (документально подтверждённых) осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту oбщегo имущества. Информирование собственников осуществляется путем направления уведомления председателю Совета МКД, а также размещения уведомления на информационных стендах, расположенных внутри каждого подъезда.

Оказывать Собственнику иные услуги, выполнять по поручению Собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров.

4.2.15.Работы и услуги по настоящему Договору признаются выполненными (оказанными) ежемесячно с учетом перерасчетов их стоимости в случаях соответствующего изменения размера платы в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от.13.08.2006 №491. При этом ежемесячные акты оказанных услуг (выполненных работ) не оформляются (за исключением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, с которыми такие акты могут оформляться по их запросу).

4.2.16.Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД, деятельность в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в МКД.

5.Порядок определения цены Договора,

размера платы за содержание жилого помещения,

а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена настоящего Договора определяется размером платы за содержание жилого помещения, включающую 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.

5.2.Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок один год.

 В случае непринятия собственниками решений о размере платы за указанные выше услуги или принятия решения о размере платы в размере, не согласованном с Управляющей организацией, либо если Собственниками помещений ранее размер платы не утверждался, или решение общего собрания собственников в части утверждения размера платы признано ничтожным, Управляющая организация осуществляет расчёты по

 ценам, установленным уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

В случае, если органами местного самоуправления не установлен размер платы, а перечень работ и услуг по договору на следующий календарный год остается неизменным, то размер платы может быть проиндексирован ежегодно с 01 января.

Индексация подразумевает увеличение размера платы за жилое помещение на величину инфляции в Российской Федерации по официальным данным. Индекс применяется в расчётном периоде, следующим за периодом, в котором опубликованы официальные данные об уровне инфляции за предыдущий год. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками изменений данных цен не осуществляется. Размер платы за содержание жилого помещения в год начала действия настоящего договора управления для МКД с газовым оборудованием составляет в сумме 27,59 руб. за кв.м общей площади помещения в месяц.

В случае изменения размера платы за содержание жилого помещения вследствие изменения размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества, в связи с установлением (изменением) в соответствии с законодательством Российской Федерации цен (тарифов), используемых для расчета размера платы за соответствующие коммунальные услуги для населения, и (или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества, принятие общим собранием собственников помещений решения об изменении размера платы за содержание жилого помещения не требуется.

5.3.Плата по Договору вносится Собственниками помещений или лицами, занимающих жилое помещение по договору найма, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, предоставляемых региональным оператором по расчету начислений, приему и учету оплат населения за жилищно-коммунальные услуги - “Единый информационно-расчетный центр Ленинградской области”.

5.4.Коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в МКД предоставляются ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договорами. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам (ценам) для потребителей, установленным Ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов). Плата за коммунальные услуги собственниками(нанимателями) вносится напрямую в ресурсоснабжающие организации, являющимися поставщиками соответствующей коммунальной услуги.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5.Формирование фонда капитального ремонта осуществляется за счет взносов на капитальный ремонт, вносимых собственниками помещений на основании платежных документов, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а в размере сверх минимального или дополнительного взноса - решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, аналогично порядку определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.6. Неиспользование собственником занимаемого им жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение.

5.7.В случае несвоевременной и/или неполной оплаты собственником жилого помещения, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

6.Ответственность сторон.

6.1.За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2.Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.3.В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества, Управляющая организация обязана осуществлять перерасчёт размера платы за жилое помещение на основании обращения собственника в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.

6.4.Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники неотвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

6.5.Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:

-действий (бездействий) собственников помещений, нанимателей и иных лиц, проживающих в помещениях;

-использованием собственниками помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением законодательства;

-не выполнением собственниками помещений обязательств, установленных Договором.

-аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, в том числе ограничения доступа в квартиры (отсутствие собственника длительное время) и пр.).

7.Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда

7.1.Собственники осуществляют контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством проведения Советом дома:

-осмотра общего имущества в многоквартирном доме;

-проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;

-профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества вмногоквартирном доме, с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ;

- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

-при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

Совет дома вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственников, оформленное в письменном виде, и подписанием соответствующего акта председателем Совета многоквартирного дома.

7.2.Помимо указанных выше действий Собственники вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в компетентные органы согласно действующему законодательству.

7.3. В случаях нарушения условий Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственников помещений, общему имуществу в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступают Собственники помещений по Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора в течение 3-x рабочих дней составляется акт, а впоследствии – дефектную ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта все заинтересованные лица: собственник помещения, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей организации) и другие заинтересованные лица извещаются заблаговременно, но не позднее, чем за 1 сутки.

Акт составляется в 4-х экземплярах. Один экземпляр акта вручается лицу, виновному в причинении вреда, под расписку, второй лицу, которому причинен вред, третий Собственнику помещения, четвертый остается в Управляющей организации.

8.Срок действия договора.

Порядок изменения я расторжения договора.

8.1.Договор заключен сроком на 5 (пять) лет и действует с момента утверждения его Общим собранием собственников многоквартирного дома. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор ежегодно считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1.По соглашению сторон в порядке, определенном и согласованном Сторонами.

8.2.2.В судебном порядке.

8.2.3.В связи с окончанием срока действия Договора, если одной из Сторон получено заявление от другой стороны о намерении расторгнуть настоящий Договор.

Управляющая организация заявляет Собственникам о прекращении Договора управления, размещая уведомление об этом на информационных стендах в МКД не менее чем за 2 (два) месяца до окончания срока действия договора.

8.3.Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях, установленных положениями Жилищного Кодекса, гражданского законодательства.

8.3.1.В случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора и при наличии соответствующего решения oбщeгo собрания собственников помещений в МКД, Собственники вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Невыполнение Управляющей организацией условий настоящего Договора подтверждается соответствующими актами.

8.3.2.Управляющая организация дoлжна быть уведомлена о расторжении настоящего Договора не позднее чем за 2 (два) месяца до его прекращения путем направления ей копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.

8.3.3.Управляющая организация вправе досрочно в одностороннем порядке расторгнуть Договор в следующие случаях существенного нарушения собственниками своих обязательств:

-когда неполное внесение собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД.

-не принятие Собственниками решений, которые обязательно для принятия вследствие прямогоуказания закона.

8.3.4.При принятии Управляющей организацией решения о досрочном расторжении Договора в случае, предусмотренном в пункте 8.3.3 Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за 2 (два) меcяца до расторжения Договора путём направления уведомления уполномоченному собственниками лиц и/или размещения уведомления на информационных стендах с предложением провести общее собрание собственников помещений по вопросу избрания новой Управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом.

8.4.Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в порядке, установленном гражданским законодательством и условиями настоящего Договора.

8.5.Договор считается прекращенным после выполнения сторонами взаимных обязательств иурегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.6.Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственникапо оплате пpoизвeдённыx Управляющей организацией затрат (оказанных услуг и выполненных работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.7.В случае переплаты Собственником по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника письменное распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный им счёт излишне оплаченных денежных средств.

8.8.Изменение условий настоящего Договора в одностороннем порядке допускается в случае необходимости внесения в него обязательных положений в силу изменения действующего законодательства.

8.9.Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством. Изменения условий договора, связанные с изменением законодательства не подлежат утверждению на общем собрании собственников.

9.Особые условия

9.1. Договор от имени Собственников помещений подписывается председателем Совета многоквартирного дома в порядке подпункта 3 пункта 8 статьи 161.1 ЖК РФ на основании наделения его полномочиями на общем собрании собственников помещений. В случае отсутствия доверенности на подписание договора управления председателем Совета дома, Договор считается подписанным всеми Собственниками, принявшими решение об его утверждении на oбщем собрании собственников. Кроме того, собственники многоквартирного дома своими конклюдентными действиями (оплачивая услуги, предоставляемые Управляющей организацией) заключают Договор управления МКД.

Также собственники вправе подписать настоящий Договор путем подписания Приложения к экземпляру договора Управляющей организации - Перечень собственников помещений многоквартирного дома, заключивших Договор управления.

Собственники помещений в МКД вправе получить от Управляющей организации копию Договора управления, обратившись по адресу: д.35А пр.Вингиссара г.Волосово Ленинградская область.

9.2.От имени Управляющей организации Договор подписывает лицо, имеющие на это полномочия, оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства.

9.3. Все, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. Переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного от собственников лица (и/или председателя Совета многоквартирного дома). Результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

9.4.В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта управления по заявлению одной из сторон.

9.5.Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, являются неотъемлемой частью Договора.

9.6.Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. В случае изменения действующего законодательства в части, затрагивающей условия Договора, положения настоящего Договора действуют поскольку, поскольку не противоречат действующему законодательству.

10.Защита персональных данных и использование информации

10.1. Собственник/наниматель выражает согласие и разрешает Управляющей организации обрабатывать свои персональные данные (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения; паспортные данные, данные свидетельства о праве собственности; адрес; домашний, рабочий и мобильный телефоны) включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях, связанных с исполнением настоящего Договора:

а) для начисления, сбора и перерасчета платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества;

б) для выдачи Собственнику /наниматель справок и иных документов в пределах своих полномочий;

в) для ведения бухгалтерской, статистической и иной документации;

г)для осуществления прямых контактов с Собственником/нанимателем с помощью различных средств связи, включая, но, не ограничиваясь: почтовая рассылка, телефон (включая мобильный).

10.2.Настоящим договором Собственник/наниматель выражает согласие и разрешает Управляющей организации, по поручению Собственника третьим лицам осуществлять обработку их персональных данных, указанных в п.4.2.2, 4.2.3 настоящего Договора.

10.3.Собственник/наниматель в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» имеют право потребовать от Управляющей организации уточнения своих персональных данных, блокирование или уничтожение своих персональных данных в случае, если персональные данные являются неполными, устаревшими, недостоверными.

К настоящему Договору прилагаются:

Приложение к экземпляру договора управления Управляющей организации:

Реестр собственников помещений многоквартирного дома, заключивших договор управления;

Приложение №1 - Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома;

Приложение №2 - Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

11.Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**Управляющая организация: Собственники:**

Общество с ограниченной ответственностью

«Волосовская управляющая компания» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ООО «Волосовская управляющая компания») \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес: 188410, Ленинградская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 г. Волосово, пр. Вингиссара, д.35А \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактический адрес: 188410, Ленинградская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 г. Волосово, пр. Вингиссара, д.35А

ОГРН 1104705001620 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

ИНН 4705049757

КПП 470501001

ОКПО 65528806

ОКВЭД 70.32

ОКТМО 41606101

ОКАТО 41206501000

Банковские реквизиты:

р/сч. 40702810955400000317 в Северо-Западном банке

 ОАО «Сбербанк России», г. Санкт-Петербург

к/сч. 30101810500000000653

БИК 044030653

 Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.А.Дмитравцов