

ДОГОВОР № 1/8-2026
управления многоквартирным домом

г. Кировск Ленинградской области

«01» апреля 2026 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, город Кировск, улица Энергетиков, дом 8 (далее – Многоквартирный дом), в том числе поименованные в **Приложении № 5** (изменяемое), именуемые в дальнейшем «Собственники», а индивидуально «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №2» (ОГРН: 1174704016321, ИНН: 4705075330, КПП: 470501001), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Крылова Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №047000834 от 20.06.2023, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор управления Многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг потребителям, проживающим в этом доме.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий Договор заключён в порядке, предусмотренном статьями 161, 162 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), на основании решений общего собрания Собственников (об избрании или изменении способа управления данным домом) о заключении Договора с Управляющей организацией, согласно протоколу от «12» апреля 2025 г. № 1.

2.2. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников (ч. 4 ст. 162 ЖК РФ).

2.3. Термины и определения в Договоре:

Многоквартирный дом – оконченный строительством и введённый в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объёмную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме, а также нежилые помещения, не являющиеся общедолевым имуществом собственников.

Внутриквартирное оборудование – электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в помещении многоквартирного дома, имеющее технологическое соединение (до первого запорного устройства или соединения) с соответствующей внутридомовой системой инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, с использованием которой осуществляется потребление коммунальных услуг.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме – доля собственника помещения в этом доме, которая пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире – доля собственника комнаты в этой квартире, которая пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме – доля собственника комнаты в этой квартире, находящейся в данном доме, которая пропорциональна сумме размеров общей площади указанной комнаты и определённой в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире этого собственника площади помещений, составляющих общее имущество в данной квартире.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (квартира, часть квартиры, комната).

Общая площадь жилого помещения – состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Пользователи – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, арендаторы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров социального или коммерческого найма, аренды помещений либо на ином законном основании.

Собственник – лицо, обладающее правом собственности на помещение в многоквартирном доме, реализующее в процессе эксплуатации многоквартирного дома права владения, пользования, содержания и распоряжения этим помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, а также части общего имущества квартиры, если такое помещение является комнатой в коммунальной квартире, которому также принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Содержание жилого или нежилого помещения – включает в себя услуги, работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме – непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

Состав общего имущества в многоквартирном доме – перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, принадлежащего им на праве общей долевой собственности, который определяется в порядке, установленном ЖК РФ, утверждённом Правительством Российской Федерации (**Приложение № 1**).

Нежилое помещение – помещение, которое не является жилым помещением и (или) общедолевым имуществом собственников, которое встроено (находящееся) в многоквартирном доме или пристроено и имеет с многоквартирным домом общий фундамент и (или) крышу.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Управляющая организация по заданию Собственников, в течение согласованного срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в этом доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг (ресурсов), предусмотренных настоящим Договором в жилые или нежилые помещения в данном доме (далее – Помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления этим домом, а Собственники обязаны оплачивать Управляющей организации оказанные (предоставленные) услуги и выполненные работы.

Обязанность по внесению данной платы также распространяется на нанимателей, арендаторов и других лиц, пользующихся Помещениями на основании соответствующих договоров или на ином законном основании (далее – Пользователи).

3.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и приведён в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме поименован в Приложении № 2 к настоящему Договору. Данный Перечень может быть изменён Управляющей организацией в случаях:

а) принятия соответствующего решения общим собранием Собственников, при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме либо с учётом иных законных оснований;

б) в одностороннем порядке, при изменении действующего жилищного законодательства в соответствующей части, в том числе ЖК РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления многоквартирными домами, содержания и текущего ремонта (технической эксплуатации) жилищного фонда.

Об изменении Перечня (Приложение № 2 к Договору) Управляющая организация обязана уведомить Собственников в тридцатидневный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих услуг и (или) работ.

3.4. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится соответствующим ответственным лицом в порядке, предусмотренном разделом IX ЖК РФ и Областным законом Ленинградской области от 29.11.2013 № 82-оз «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области» в связи с чем, предметом настоящего Договора не является.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и Ленинградской области, а также условиями настоящего Договора.

4.1.2. Самостоятельно и (или) с привлечением иных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, надлежащим образом обеспечить оказание услуг и выполнение работ

по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, а так же предоставить иные необходимые услуги, направленные на достижение цели управления этим домом, в том числе осуществлять обработку персональных данных физических лиц; первичный приём, подготовку и передачу документов для регистрационного учёта по месту пребывания и месту жительства, выдачу и замену паспортов гражданам Российской Федерации, ведение и хранение баз персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и Ленинградской области, а также условиями настоящего Договора.

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственникам и Пользователям в занимаемые Помещения следующих коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение (далее – ХВС), горячее водоснабжение (далее – ГВС) – при наличии технической возможности, отведение сточных вод (водоотведение), отопление, обращение с твёрдыми коммунальными отходами (далее – ОТКО).

Предоставление отдельных коммунальных услуг осуществляется Управляющей организацией только при наличии договоров ресурсоснабжения, заключённых с соответствующими ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО).

В случае если договоры ресурсоснабжения Управляющей организацией с РСО не заключены или расторгнуты, исполнителем коммунальных услуг является соответствующая РСО на основании пунктов 8, 9, 14, 17 Правил № 354 (письмо Минстроя России от 30.12.2016 № 45097-АЧ/04).

4.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.5. В установленные сроки информировать Собственников и Пользователей о предстоящих ремонтных работах текущего или капитального характера в отношении общего имущества в Многоквартирном доме; об отключении, испытании, ином изменении режима работы внутридомовых инженерных систем (сетей), оказывающих влияние на предоставление коммунальных услуг.

4.1.6. Вести и хранить соответствующую техническую, юридическую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.7. Рассматривать обращения Собственников и Пользователей по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе по поводу управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества в данном доме, а равно по поводу предоставления коммунальных услуг, предусмотренных Договором.

4.1.8. Управляющая организация обязана ежегодно в течение первого квартала текущего календарного года представлять Собственникам письменный отчёт о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий календарный год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах (далее – Отчёт) (ч. 11 ст. 162 ЖК РФ).

4.1.9. В случае необходимости, информировать Собственников и Пользователей о техническом состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представить соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в данном доме на общем собрании Собственников, и (или) письменно, путём размещения данной информации в помещениях общего пользования в этом доме, доступных для всех заинтересованных лиц.

4.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.11. Организовать и вести прием собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения.

Размещать на информационных стендах, расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных Договором, привлекать сторонние организации, а также индивидуальных предпринимателей, имеющих необходимый квалифицированный персонал и специалистов, обладающих специальными знаниями и навыками, имеющих оборудование, сертификаты, лицензии и иные

разрешительные документы, необходимые для оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с надлежащим качеством.

4.2.2. Организовывать и проводить регулярную проверку технического состояния внутридомовых инженерных систем (сетей), а равно иных элементов общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе расположенных в Помещениях, принадлежащих Собственникам и (или) Пользователям.

4.2.3. Организовывать и проводить проверку правильности учета потребления коммунальных услуг (ресурсов) согласно показаниям индивидуальных приборов учета. Направлять сведения контрольной проверки ресурсоснабжающей организации.

4.2.4. Проводить периодические проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, распределителей, а также их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

4.2.5. Взыскивать с Собственников и Пользователей (в том числе нанимателей, арендаторов Помещений) задолженность по внесению платы за оказанные (предоставленные) услуги и (или) выполненные работы, предусмотренные настоящим Договором, в установленном законом порядке.

4.2.6. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в данном доме, в соответствие с нормативными правовыми актами жилищного законодательства, на условиях настоящего Договора.

4.2.7. Действовать от имени Собственников без доверенности, при совершении гражданско-правовых сделок с третьими лицами для достижения целей управления Многоквартирным домом, на основании соответствующих решений общего собрания данных Собственников.

4.2.8. Требовать беспрепятственного допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора и контроля в Помещение, занимаемое Собственником или Пользователем в целях осмотра технического и санитарного состояния внутридомового и (или) внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще 1 (*одного*) раза в 3 (*три*) календарных месяца, для выполнения соответствующих ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.9. Требовать беспрепятственного допуска представителей Управляющей организации в Помещение, занимаемое Собственником или Пользователем для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей коммунальных услуг (ресурсов), проверки их состояния, установления факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в заранее согласованное время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще 1 (*одного*) раза в 3 (*три*) календарных месяца.

4.2.10. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков, связанных с несвоевременной и (или) неполной оплатой, и сумму ущерба, причиненного общему имуществу Многоквартирного дома, согласно решению суда, вступившему в законную силу.

4.2.11. Инициировать и проводить очередные и внеочередные общие собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с использованием системы.

4.3. Собственники и Пользователи обязаны:

4.3.1. Своевременно и в полном объёме, в соответствии с условиями Договора и требованиями жилищного законодательства, вносить Управляющей организации плату за содержание Помещений, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в данном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в данном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в этом доме, и плату за коммунальные услуги, в соответствии с представленным Управляющей организацией платёжным документом (квитанцией).

4.3.2. Соблюдать «Правила пользования жилыми помещениями».

4.3.3. Неукоснительно соблюдать, предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные правила и нормы.

4.3.4. Своевременно представлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, совместно проживающих в жилых Помещениях, и о наличии у лиц, зарегистрированных (проживающих) по месту пребывания или по месту жительства, льгот для расчёта платежей за услуги и (или) работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.5. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с законодательством о персональных данных, согласно пункту 9.3 Договора.

4.3.6. Уведомлять Управляющую организацию, указанную специализированную организацию и (или) РСО о смене Собственников или Пользователей в случае приобретения права собственности, найма, аренды на одно или несколько Помещений, об изменении размера доли в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме в срок, не превышающий 5 (*пяти*) рабочих дней, с момента государственной регистрации соответствующего права, либо с первого дня пользования Помещением на ином законном основании, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) физических лиц в занимаемом Помещении, о необходимости перерасчёта платы за недополученные коммунальные услуги (ресурсы), о сдаче Помещения в наём (поднаём), аренду.

4.3.7. Предоставить право Управляющей организации, в интересах и от имени Собственников совершать гражданско-правовые сделки с третьими лицами (заключать договоры) для достижения целей управления Многоквартирным домом, на основании соответствующих решений общего собрания данных Собственников.

4.3.8. Не осуществлять перепланировку и (или) переустройство Помещений, в том числе переоборудование внутренних инженерных систем (сетей) без необходимых разрешительных документов и предварительного согласования с Управляющей организацией.

4.3.9. Ознакомить всех дееспособных граждан, проживающих совместно или находящихся в Помещениях с условиями настоящего Договора.

4.3.10. Не совершать каких-либо действий, влекущих отключение внутридомовых инженерных систем в Многоквартирном доме от подачи электрической энергии, воды, газа, отведения сточных вод (водоотведения) и теплоносителя (тепловой энергии).

4.3.11. Информировать управляющую организацию о возможных способах связи с ними и (или) иными лицами (представителями), указанными отдельным Собственником или Пользователем в целях исполнения условий Договора, а также на случай возникновения аварийной ситуации, в связи с чем, предоставить контактные данные (номера телефонов).

4.3.12. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного надзора и контроля в Помещение, занимаемое Собственником или Пользователем в целях осмотра технического и санитарного состояния внутридомового и (или) внутриквартирного оборудования в заранее согласованное время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще 1 (*одного*) раза в 3 (*три*) календарных месяца, для выполнения соответствующих ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.3.13. Допускать представителей Управляющей организации в Помещение, занимаемое Собственником или Пользователем для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта и распределителей коммунальных услуг (ресурсов), проверки их состояния, установления факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем сведений о показаниях таких приборов учёта и распределителей в заранее согласованное время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, но не чаще 1 (*одного*) раза в 3 (*три*) календарных месяца.

4.3.14. В соответствии с пунктом 20 Правил № 491, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, Собственники обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

4.4. Собственники вправе:

4.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего оказания (предоставления) услуг и (или) выполнения работ, отнесённых настоящим Договором к обязательствам Управляющей организации.

4.4.2. В пределах, установленных законодательством Российской Федерации, требовать от Управляющей организации информацию о качестве, объёмах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.3. Знакомиться с Отчётом Управляющей организации.

4.4.4. Знакомиться с информацией, подлежащей раскрытию Управляющей организацией.

4.4.5. Инициировать и проводить общие собрания Собственников для избрания представителя (представителей) Собственников, совета Многоквартирного дома, председателя совета данного дома, а равно по другим вопросам, отнесённым ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в порядке, предусмотренном статьями 44-48 ЖК РФ.

4.5. Собственники и Пользователи не вправе:

4.5.1. Использовать бытовую технику (приборы, оборудование), мощность подключения которой превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем (сетей) и доведённые до сведения Собственников и Пользователей.

4.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без письменного разрешения Управляющей организации.

4.5.3. Отключать, производить замену или демонтировать любые отопительные приборы (радиаторы отопления), предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом без предварительного согласования с Управляющей организацией, поскольку такие самостоятельные действия могут повлечь разбалансировку всей системы отопления в этом доме.

4.5.4. Самовольно увеличивать либо уменьшать поверхности нагрева отопительных приборов, установленных в занимаемых Помещениях и (или) в помещениях общего пользования свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом.

4.5.5. Нарушать пломбы на приборах учёта потребления коммунальных ресурсов и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу этих приборов учёта.

4.5.6. Осуществлять регулирование внутридомового и (или) внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги по отоплению и совершать иные действия, в результате которых температура воздуха в Помещении будет изменена до недопустимых значений, в нарушение действующего законодательства.

4.5.7. Несанкционированно подключать любое оборудование к внутридомовым инженерным системам (сетям) или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта; вносить изменения во внутридомовые инженерные системы и (или) в порядок подключения к ним.

5. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Собственники и Пользователи ежемесячно в срок до 10 (*десятого*) числа месяца, следующего за истекшим, вносят плату за содержание каждого Помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в данном доме, за холодную воду, горячую воду (при наличии), электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в данном доме, а также за отведение сточных вод (при наличии) в целях содержания общего имущества в этом доме, и плату за коммунальные услуги, в соответствии с представленным Управляющей организацией платёжным документом (квитанцией).

5.2. Плата за содержание Помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности Многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги (ресурса) при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (ч. 9.1 ст. 156 ЖК РФ).

5.3. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно статей 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и статей 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Размер платы за содержание общего имущества в Многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений, которое проводится в порядке, установленном статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации, на срок - не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации. (ч.7 ст.156 ЖК РФ).

5.4. В случае, если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт общего имущества, размер платы за содержание и ремонт общего имущества

в Многоквартирном доме определяется по ценам и ставкам за содержание и ремонт общего имущества, устанавливаемым органом местного самоуправления на очередной календарный год.

В случае, если на общем собрании собственников помещений не принято решение о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на очередной календарный год, а размер платы за содержание и ремонт общего имущества на следующий календарный год органом местного самоуправления не установлен, Собственники наделяют Управляющую организацию правом изменения действующего на этот момент размера платы за содержание и ремонт общего имущества на очередной календарный год в размере предельных индексов, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством (индексация цены Договора).

5.5. Размер ежемесячной платы за содержание Помещения по настоящему Договору определяется пропорционально доле каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (ст.ст. 37, 42 ЖК РФ).

Размер ежемесячной платы из расчёта на 1 (*один*) метр квадратный общей площади Помещения (комнаты, квартиры, нежилого помещения), включающей в себя плату за услуги, работы по управлению Многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в данном доме, на момент заключения настоящего Договора составляет:

- ▶ 35 (тридцать пять) руб. 94 коп. – «плата за содержание» за 1 (один) м² общей площади Помещения (квартиры);
- ▶ 4 (четыре) руб. 72 коп. – «плата за текущий ремонт» за 1 (один) м² общей площади Помещения (квартиры).

Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, отведение сточных вод, отопление, электроснабжение, газоснабжение, обращение с твёрдыми коммунальными отходами) рассчитывается в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в согласно тарифам, установленным органами государственной власти Правительства Ленинградской области (ЛенРТК).

5.6. В случае возникновения необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, отсутствующих в Приложении № 2 к настоящему Договору, Собственники на их общем собрании определяют перечень и объем дополнительных услуг и (или) работ, сроки их оказания и (или) выполнения, их стоимость. При этом данные дополнительные услуги и (или) работы оплачиваются отдельно.

5.7. Плата за услуги и (или) работы, предусмотренная п. 5.6 настоящего Договора, производится Собственниками и Пользователями в соответствии с представленным Управляющей организацией платёжными документами на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных услуг и (или) работ, их стоимость, банковский счёт, на который должны быть перечислены денежные средства.

Платёж должен быть внесён Собственниками и Пользователями не позднее 30 (*тридцати*) календарных дней со дня представления соответствующего платёжного документа, либо иным способом, установленным решением общего собрания этих Собственников.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные Собственникам и Пользователям, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленных данным потребителям в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг.

5.9. Неиспользование Помещений, занимаемых Собственниками и (или) Пользователями, не является основанием невнесения платы за содержание этих Помещений и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации (ч. 11 ст. 155 ЖК РФ).

5.10. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении соответствующих изменений в действующее законодательство Российской Федерации и Ленинградской области, размер ежемесячной платы по Договору подлежит корректировке с учётом таких изменений.

5.11. В случае если Собственники и (или) Пользователи не вносят, неполностью и (или) несвоевременно вносят плату по настоящему Договору, Управляющая организация вправе выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в этом доме соразмерно поступившим денежным средствам.

5.12. Размер ежемесячной платы за содержание Помещения, указанный в пункте 5.5 настоящего Договора, устанавливается сроком на 1 (*один*) календарный год.

5.16. По окончании каждого календарного года, в период действия настоящего Договора, Собственники обязаны определить размер ежемесячной платы за содержание Помещения на следующий

календарный год, с учётом письменного предложения Управляющей организации в порядке, предусмотренном частью 7 статьи 156 ЖК РФ.

5.17. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором и настоящим дополнительным соглашением, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Любые убытки, понесённые Собственниками, Пользователями или Управляющей организацией в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.2. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6.3. Управляющая организация несёт ответственность:

6.3.1. За оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации.

6.3.2. Управляющая организация не несёт ответственность за любые убытки, возникшие у Собственников, нанимателей и других пользователей Помещений, не по её вине.

6.4. Собственники и Пользователи несут ответственность:

6.4.1. За повреждение и (или) уничтожение общего имущества в Многоквартирном доме (в том числе отдельных его частей и элементов), а равно имущества других Собственников и (или) Пользователей, в том числе в результате неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Договора, в тех случаях, когда в наступлении названных неблагоприятных последствий будет установлена их вина.

6.4.2. За нарушение обязательств, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Договора, повлёкшие неблагоприятные последствия, возникшие вследствие допущенных нарушений, в том числе, когда такие противоправные действия повлекли аварийные либо иные опасные ситуации.

6.4.3. За нарушение требований пожарной безопасности Собственники и Пользователи несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.4. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение условий настоящего Договора, а именно: пожары, землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия, военные действия, гражданские волнения, запретные действия властей и другие обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства), независящие от воли Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют такие обстоятельства.

6.4.5. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более 2 (двух) календарных месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причём ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков, напрямую связанных с такими обстоятельствами.

6.4.6. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнять свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно письменно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению этих обязательств.

6.4.7 В случае нарушения Собственниками и (или) Пользователями сроков внесения платы за содержание Помещения, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с таких Собственников и (или) Пользователей (с каждого в отдельности) пени в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведённой 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 днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сотринадцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ).

Размер пени указывается в платёжном документе, ежемесячно представляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственниками и (или) Пользователями (каждым в отдельности) одновременно с внесением платы за содержание Помещения.

6.4.8. При выявлении и установлении Управляющей организацией факта проживания в жилом Помещении лиц, незарегистрированных в установленном законом порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления письменного Акта и предупреждения в адрес соответствующего Собственника или Пользователя вправе, в судебном порядке взыскать с него понесённые убытки.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1 Изменение и (или) расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, совершённое в письменной форме, на основании и с учётом соответствующих решений общего собрания Собственников в порядке, предусмотренном жилищным законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. Договор подлежит изменению в случае принятия уполномоченным государственным органом нормативного правового акта, регулирующего условия аналогичных договоров управления многоквартирными домами, устанавливающего иные права и обязанности для Сторон, существенно отличающиеся от условий настоящего Договора и обязательные для исполнения (императивные нормы права).

7.3. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, Договор будет считаться расторгнутым по истечении 30 (*тридцати*) календарных дней с момента подписания обеими Сторонами письменного соглашения о его расторжении.

7.4. Собственники, на основании решений их общего собрания, проведённого в соответствии с требованиями жилищного законодательства (ст.ст. 44 – 48 ЖК РФ), в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет условия этого Договора, и выбрать иную управляющую организацию или изменить способ управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

7.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, в случае если Многоквартирный дом окажется в техническом состоянии, непригодном для дальнейшей эксплуатации в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, в том числе в случае принятия общим собранием Собственников решения об установлении размера платы за содержание Помещения, который не позволит Управляющей организации надлежащим образом исполнять свои обязательства по Договору.

7.6. В случае расторжения Договора по инициативе Собственников, они обязаны письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по инициативе Управляющей организации, она обязана письменно уведомить Собственников не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до прекращения Договора.

7.8. Независимо от причин и порядка расторжения настоящего Договора, Стороны обязаны исполнить свои обязательства в полном объёме до момента его прекращения.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключён сроком на 5 (*пять*) календарных лет и вступает в силу с «13» апреля 2025 г.

При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении Договора, по окончании срока его действия данный Договор будет считаться продлённым на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Автоматические пролонгации Договора не ограничены в количестве применений.

Собственники вправе направить в адрес Управляющей организации заявление о расторжении настоящего Договора, составленное в письменной форме, только на основании соответствующего решения общего собрания Собственников с приложением копии протокола такого общего собрания.

8.2. Управляющая организация обязана оповестить всех Собственников и Пользователей о начале управления Многоквартирным домом, путём размещения соответствующей информации в помещениях общего пользования в этом доме, доступных для всех заинтересованных лиц.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны взаимно обязуются создавать все необходимые благоприятные условия и не препятствовать друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.2. Собственники подтверждают, что Управляющая организация является единственной организацией, с которой заключён договор управления Многоквартирным домом.

9.3. Собственники подтверждают, что подписанием настоящего Договора предоставляют право Управляющей организации на обработку своих персональных данных.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

9.4. Компенсация расходов Управляющей организации в связи с предоставлением отдельным категориям граждан проживающим (зарегистрированным) в Многоквартирном доме в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате содержания Помещения и за коммунальные услуги, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением или расторжением настоящего Договора будут разрешаются Сторонами путём переговоров.

9.6. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет в адрес другой Стороны претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. При этом, претензия должна быть надлежащим образом обоснована.

Претензия может быть направлена заказной почтовой корреспонденцией либо вручена лично под подпись.

В случае предъявления претензии Управляющей организации в адрес всех Собственников, такая претензия может быть размещена в местах общего пользования в Многоквартирном доме, доступных для всех заинтересованных лиц. При соблюдении данного условия, такая претензия будет считаться предъявленной всем Собственникам помещений, и доставленной всем адресатам надлежащим образом.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные требования (в случае их отсутствия у другой Стороны) и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий.

9.7. Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течении 20 (*двадцати*) рабочих дней со дня получения данной претензии.

9.8. В случае невозможности урегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 9.7 Договора, спор передаётся в соответствующее судебное учреждение, по правилам о подсудности.

9.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами (представителями Сторон) с приложением копии протокола общего собрания Собственников, содержащего соответствующие решения (в случае если решение о внесении изменений принято на общем собрании), после чего эти документы становятся неотъемлемой частью Договора.

9.10. Настоящий Договор составлен в 2 (*двух*) идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Приложение № 1: «Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме».

10.2. Приложение № 2: «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

10.3. Приложение № 3: «Акт разграничения эксплуатационной ответственности по инженерным системам и оборудованию между собственниками помещений и управляющей организацией».

10.4. Приложение № 4: «Перечень предоставляемых коммунальных услуг, и организаций – поставщиков коммунальных ресурсов (PCO)».

10.5. Приложение № 5: «Перечень собственников помещений в многоквартирном доме».

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания №2» (сокращённое наименование – ООО «УК №2»). Адрес места нахождения юридического лица (в том числе юридический): 188300, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 106, лит. Б1, пом. 28,

фактический и почтовый адрес: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Советская, д. 41, пом. Н17, тел/факс: 8(812)3134166, e mail: ук-2-kirovsk@mail.ru, ОГРН 1174704016321, ИНН 4705075330, КПП 470501001, р/сч 40702810532200002104 в ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», к/сч 30101810600000000786, ИНН: 4705075330, КПП: 470501001, БИК: 044030786.

11.2. Собственники Помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, город Кировск, улица Новая, дом 33, в том числе поименованные в перечне, приведённом в **Приложении № 5** (изменяемое).

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. От имени Управляющей организации:
генеральный директор ООО «УК №2»

_____ А.С.Крылов
м.п.

12.2 От имени собственников:
Собственники жилых помещений в МКД, расположенном по адресу: Ленинградская область, г.Кировск, ул.Новая, д.33, подписавшие настоящий договор, поименованные в приложении №5.