

**ДОГОВОР № 1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Ленинградская область
г. Всеволожск

16 июля 2024 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, пр. Добровольского, дом № 22 , корпус 1 (именуемые в дальнейшем— собственники), в лице собственника квартиры № 206 Большакова Александра Васильевича , с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕВС» в лице генерального директора Дурасова Николая Сергеевича (именуемое в далее -«Управляющая организация»), с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в указанном Многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № 1 от 16 июля 2024г.) о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1 Предметом настоящего Договора является возмездное оказание (выполнение) Управляющей организацией в течение согласованного срока и в соответствии с заданием Собственников Помещений в Многоквартирном доме комплекса услуг и (или) работ по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту Общего имущества в таком доме, предоставлению Коммунальных услуг Собственникам Помещений в таком доме и пользующимся Помещениями в таком доме лицам (в случае отсутствия прямых договоров на поставку коммунальных услуг между собственниками и ресурсоснабжающими организациями (РСО), осуществление иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности.

1.2. Перечень периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, производится по решению Общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии ,а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонт у Общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении №1к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.2 Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3 Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, в том числе путём размещения объявления по усмотрению Управляющей организации на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома и(или) размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.

2.1.4. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4.1 Управляющая организация обеспечивает размещение в государственной информационной системе ЖКХ (далее—«Система») информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) любыми из ниже указанных способов:

- Размещение в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений;

- Путем размещения в электронной форме в Системе.

Если способ доставки платежных документов не указан сторонами в настоящем договоре, то их доставка осуществляется по почтовому адресу жилого помещения Собственника в многоквартирном доме, в отношении которого заключается настоящий договор.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

2.1.5. При поступлении информации в соответствии с пунктом 3.1.5. настоящего Договора в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента получения соответствующего извещения направлять своего сотрудника для составления Акта о причинении ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника.

2.1.6. Ежегодно в течение первого полугодия по окончании каждого отчетного года представляет Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за прошедший отчетный год путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Под отчетным годом понимается каждый период, равный 12 месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

2.1.7. Уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в холлах Многоквартирного дома.

2.2 Управляющая организация вправе:

2.2.1 Требовать в установленном законодательством порядке возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.2. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии надлежащего оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуги (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница направляется на перерасчёт коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего

имущества в многоквартирном доме (далее —КРСОИ) за отчетный год, а остаток (при его наличии) поступает в распоряжение управляющей организации и используется ею по своему усмотрению.

2.2.3. Осуществлять функции заказчика работ по техническому обслуживанию и содержанию Общего имущества Многоквартирного дома при проведении Управляющей организацией Текущего, Аварийного и Капитального ремонта Общего имущества Многоквартирного дома. Оплата указанных работ производится из платежей Собственников, перечисляемых в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

2.2.4. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении №5 к Договору (далее —«Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

2.2.5. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. В случае невыполнения претензии в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику штрафную неустойку в размере 500 рублей за каждый месяц просрочки.

2.2.6. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- Путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- Любым из способов, указанных в пп. «а»-«д» п. 9.1. настоящего Договора;
- путем передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- телефонного звонка с записью разговора;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

б) Не ранее чем через двадцать дней с момента доставки извещения, Управляющая организация приостанавливает предоставление коммунальной услуги. Потребитель считается уведомленным с момента поступления вышеуказанного извещения, телеграммы в почтовое отделение связи по месту нахождения помещения собственника или с момента отправления телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ, потребителю.

в) Стороны договорились о том, что ограничение предоставления коммунальной услуги перед приостановлением предоставления коммунальной услуги не производится независимо от наличия соответствующей технической возможности.

2.2.7. Управляющая организация вправе изменить очередность и (или) график выполнения отдельных работ и услуг при необходимости предотвращения аварийных ситуаций, а также самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору, включая очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг исходя из климатических условий, сезонности производства отдельных видов работ, технического состояния и конструктивных особенностей МКД, технических и финансовых возможностей Управляющей организации.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

- а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;
- б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;
- в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям.
- г) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;
- д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;
- е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
- ж) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

- и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации помещения Общего имущества Многоквартирного дома;
- к) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
- л) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплит-систем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории Многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении N 4 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 10 (десяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных и иных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.
- е) Сообщать Управляющей организации об обнаруженных не исправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения Собственника, а также Общего имущества Многоквартирного дома.

При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1 В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.2.2 Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Многоквартирного дома в случае оказания услуги выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.3 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством, кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

3.2.4 Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.2.5 Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4. Цена Договора. Размер платы по договору, порядок его определения. Порядок внесения платы по договору.

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора (в том числе стоимости КРСОИ), стоимости предоставленных коммунальных услуг (при отсутствии прямых договоров с РСО), определяемой в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Многоквартирного дома и Помещения (Приложение №1) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом. За два месяца до истечения указанного в настоящем пункте срока Управляющая организация готовит предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и выступает инициатором созыва Общего собрания Собственников с включением соответствующего вопроса в повестку дня собрания.

4.3. Управляющая организация и Собственники Помещений обязаны ежегодно пересматривать Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном пунктом 4.4. Договора.

4.4 Управляющая организация оказывает Собственнику услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго года:

- по решению общего собрания собственников устанавливается на основании предложений Управляющей организации;
- размер платы за управление и содержание, за исключением стоимости КРСОИ, на каждый последующий год действия договора увеличивается на 4,5%, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 4,5%.

4.5. Расчетный период для оплаты по Договору устанавливается равным полному календарному месяцу.

4.6. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 5 (пяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.7. Плата за Услуги вносится Собственником ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за отчетным (далее — «Срок оплаты»), в соответствии с платежным документом Управляющей организации. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме, нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается авансовым платежом за последующий период только при отсутствии задолженности за предыдущие расчетные периоды.

4.8. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту и стоимостью Коммунальных услуг указанных в платежном документе за расчетный месяц, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.

4.9. Задолженность по иным работам и услугам, неуказанным в п. 4.8. настоящего Договора и указанным в платежном документе погашается после полного погашения задолженности по работам и услугам, указанным в п. 4.8. Договора.

4.10. В случае не указания периода оплаты, поступившая от Собственника в счёт погашения задолженности плата засчитывается в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период в пределах трёхлетнего срока исковой давности вне зависимости от периода погашения задолженности, указанного Собственником.

4.11. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

4.12. В случае, если обязательная форма платёжного документа не установлена законодательством, форма и содержание платёжного документа для конкретных плательщиков определяются Управляющей организацией. Форма платёжного документа устанавливается единой для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5. Порядок приемки работ (услуг) по Договору и контроля за исполнением договора.

5.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода Управляющая организация обязана предоставить уполномоченному Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту — Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчетным периодом в настоящем Договоре признается квартал.

5.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению Многоквартирным домом в Акте не указывается и Представителем собственников не утверждается.

5.4. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п. 5.1 настоящего Договора осуществляется:

- Путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи и экземпляр Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой фамилии, имени, отчества (при наличии).

- Путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предоставления акта, указанного в п.5.4 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде.

Предоставление Представителем собственников письменных возражений по Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации. Любые возражения по акту должны быть подтверждены документально (соответствующими актами о ненадлежащем оказании услуг по каждому факту).

5.6 В случае, если в срок, указанный в п.5.5. настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

5.7. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любыми 2 Собственниками. Требования п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

5.8. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.9. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

5.10. Порядок осуществления контроля за исполнением договора управления: участие в совместных осмотрах общего имущества, получение отчета управляющей организации, подписание актов выполненных работ, участие в составлении актов ненадлежащего качества выполнения работ по договору, внесение предложений по установлению размера платы и составлению перечня работ по содержанию и текущему ремонту МКД.

6. Предоставление доступа в Помещение.

6.1. Собственник обязан:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

6.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

6.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

6.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.6. С момента составления акта не допуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Обработка персональных данных

7.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку Персональных данных Собственника и является оператором персональных данных.

7.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении собственников помещений и с ними связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой Собственникам платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

7.3. В состав персональных данных собственника, подлежащих обработке включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения и др.); паспортные данные; адрес регистрации; адрес места жительства; семейное положение; статус члена семьи; наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги; сведения о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих; размер платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги (в т.ч. и размер задолженности); иные персональные

Данные необходимые для исполнения договоров.

Собственник помещений дает управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8. Ответственность Сторон Договора

8.1. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.2. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления Коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета Коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению № 5 к настоящему Договору.

8.3. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги. Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа последующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

9. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и / или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими ниже указанными способами:

а) путем направления Собственнику помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) путем направления Собственнику Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИСЖКХ;

г) посредством направления телеграммы Собственнику Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;

д) путем вручения уведомления потребителю под расписку.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. Порядок изменения и расторжения Договора

10.1. Заявление о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия направляется стороной другой стороне не позднее одного месяца до истечения срока действия одним из способов, указанных в разделе 9 настоящего договора.

10.2. Управляющая организация вправе направить Собственникам Помещений в порядке, установленном пунктом 9.1. настоящего Договора, уведомление о предложении расторжения договора управления по соглашению сторон в следующих случаях:

1) когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору понимается наличие суммарной задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев свыше определенной в соответствии с Договором цены Договора за 5 (пять) месяцев.

2) Когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не

Принято соответствующее решение (в том числе по причине отсутствия кворума Общего собрания собственников).

В течение 30 дней каждый Собственник вправе направить в Управляющую организацию письменные предложения об урегулировании условий расторжения договора управления.

Если большинством Собственников Помещений от общего числа Собственников в договора не направлены, Договор считается расторгнутым по соглашению сторон на предложенных Управляющей организацией условиях.

Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направления Собственниками Помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

10.3. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения относительно условий договора, споры и разногласия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, в суде по месту нахождения Многоквартирного многоквартирного дома.

11. Срок действия Договора.

11. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом и действует в течение 5 (пяти) лет.

12. Заключительные положения.

12.1. Местом исполнения договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является адрес МКД.

12.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п.8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора и 3 (трех) лет после его окончания (расторжения).

12.4. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 — 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственниками потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011г.

12.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу — один для Собственника, второй — для Управляющей организации.

12.6. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 — Разграничения границ эксплуатационной ответственности между Собственником помещения и Управляющей организацией.

Приложение № 2 — Состав общего имущества Многоквартирного дома.

Управляющая организация
ООО «ЗЕВС»



Генеральный директор
Дурасов Н.С.

Собственник помещения (квартиры) № 206
Ленинградская область, г. Всеволожск,
пр. Добровольского, дом 22, корпус 1

Собственник

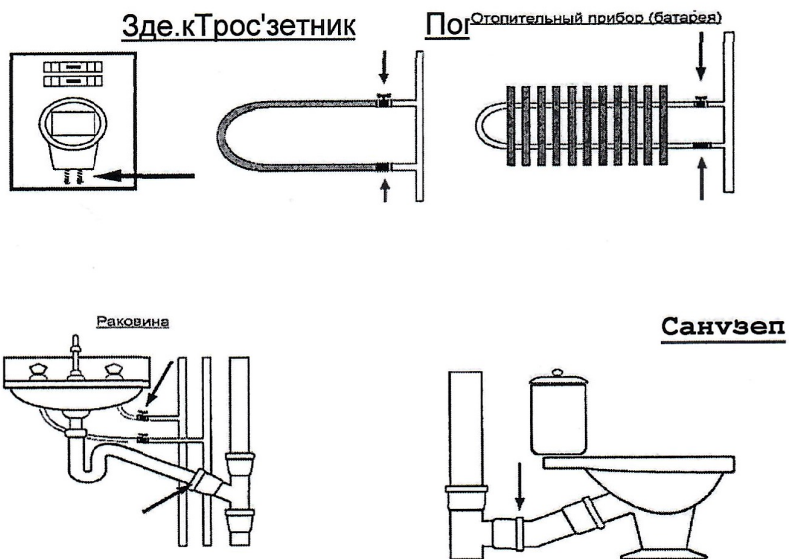
/ А.В. Большаков/

**Разграничение границ эксплуатационной
ответственности между Собственником
помещения и Управляющей организацией.**

Границей раздела эксплуатационной ответственности между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и личным имуществом собственника помещения (квартиры) является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру), т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения — входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием — относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе водоотведения (канализации) — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе газоснабжения — отсекающая арматура (вентиль) газопроводной трубы внутри квартиры. Т.е. соединительный газовый шланг (труба) после вентиля и газовая плита относятся к личному имуществу;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее — относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отопительные приборы, расположенные в помещении собственников относятся к личному имуществу. В подъездах, в холлах, в фойе, в тамбурах и прочих местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от их проектной или иной комплектации. Полотенце сушители при отсутствии отсекающих вентилях являются общим имуществом, за исключением самостоятельно установленных.

На приложенном рисунке схематично указаны стрелками границы раздела между общим имуществом собственников в МКД и их личным имуществом в помещении (квартире).



Управляющая организация
ООО «ЗЕВС»

Собственник помещения (квартиры) № 206
Ленинградская область, г. Всеволожск,
пр. Добровольского, дом 22, корпус 1

Генеральный директор
Дурасов Н.С.



Собственник

/ А.В. Большаков/

Приложение № 2
К договору управления № 1 от 16.07.2024 г.

Состав общего имущества Многоквартирного дома.

№	Наименование параметра	Сведения
1	Год постройки /год ввода дома в эксплуатацию	
2	Серия, тип постройки здания	
3	Тип дома	
4	Количество этажей:	
5	-наибольшее	
6	-наименьшее	
7	Количество подъездов	
8	Количество помещений:	
	-жилых	
	-нежилых	
9	Общая площадь дома, в том числе:	
	-общая площадь жилых помещений	
	-общая площадь нежилых помещений	
10	Кадастровый номер земельного участка	
11	Класс энергетический эффективности	
12	Тип фундамента	
13	Тип перекрытий	
14	Материал несущих стен	
15	Тип фасада	
16	Тип крыши	
17	Тип кровли	
18	Площадь подвала по полу	
19	Количество мусоропроводов	
20	Наличие прибора учета	
21	Тип системы электроснабжения	
22	Количество вводов в многоквартирный дом	
23	Тип системы теплоснабжения	
24	Тип системы горячего водоснабжения	
25	Тип системы холодного водоснабжения	
26	Тип системы водоотведения	
27	Тип системы газоснабжения	
28	Тип системы вентиляции	
29	Тип системы водостоков	

Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
	Помещения инженерные	коммуникации общего пользования
Помещения общего пользования	Количество.	
Фасад здания		
Межквартирные лестничные площадки	Количество	

Лестницы	Количество лестничных маршей	
Коридоры	Количество	
Технические этажи чердачное	Площадь Материал пола	

помещение		
Технические подвалы	Площадь Перечень инженерных коммуникаций: 1. система отопления; 2. ХВС; 3. канализация; 4. электроснаб. Перечень установленного инженерного оборудования: 1. ВРУ; 2. элев. узел; 3. ИТП ЦО. 4. ИТП ОГВС	
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли Площадь кровли	
Отмостка		
Перила		
Коридоры		
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования шт. из них: - деревянных - металлических	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования окна в подъездах	
Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. _____ м	
Лоджии		
Тамбуры		
Приямки		
Светильники в местах общего пользования	Количество	
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал трубы протяженность в однотрубном исчислении:	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек - вентилей - кранов	

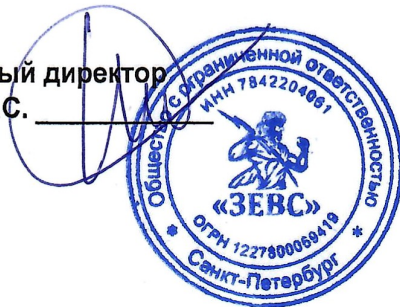
Обогревающие элементы (радиаторы)	Количество	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материалы протяженность:	
Трубопроводы	Диаметр, материал и	

Горячей воды	протяженность:	
Задвижки, вентили, крана на системах водоснабжения	Количество: -затвижек -вентилей -кранов	
Трубопроводы канализации	Диаметр, материалы протяженность:	
Иное оборудование	Указать наименование -контейнерная площадка	
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Указать по видам: ОПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления и ГВС ОПУ холодной воды, используемой на нужды ХВ и ГВС	
II. Земельный участок, входящий		в состав общего имущества МКД
Общая площадь	Земельного участка, в том числе:	
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы	

Управляющая организация
ООО «ЗЕВС»

Собственник помещения (квартиры) № 206
Ленинградская область, г. Всеволожск,
пр. Добровольского, дом 22, корпус 1

Генеральный директор
Дурасов Н.С.



Собственник

/ А.В. Большаков/

ТАРИФЫ НА ОПЛАТУ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТ ЖИЛОГО И НЕЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГOKBAPТИРНОМ ДОМЕ

по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, проспект Добровольского, дом
22, корпус 1

№	Наименование статьи	Тарифы к договору управления	Единицы измерения
Жилищные услуги: жилые и нежилые помещения			
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	8,99	руб. за кв.м.
2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,95	руб. за кв.м.
3	Санитарное содержание придомовой территории	2,53	руб. за кв.м.
4	Эксплуатация коллективных приборов учета	0,67	руб. за кв.м.
5	Обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации	0,43	руб. за кв.м.
6	Обслуживание системы контроля управления доступом (ПЗУ)	0,35	руб. за кв.м.
7	Обслуживание, освидетельствование, страхование лифтов	4,39	руб. за кв.м.
8	Услуги по управлению многоквартирным домом	4,5	руб. за кв.м.
9	Аварийно-диспетчерская служба	1,0	руб. за кв.м.
10	Очистка мусоропровода	1,68	руб. за кв.м.
Коммунальные услуги в целях содержания общего имущества			
11	Холодная вода, потребляемая в целях содержания общего имущества	по факту расхода	руб. за куб. метр
12	Холодная вода, для производства горячей воды потребляемая в целях содержания общего имущества	по факту расхода	руб. за куб. метр
13	Электрическая энергия, потребляемая в целях содержания общего имущества (день/ночь)	по факту расхода	руб. за кВт/час

Управляющая организация
ООО «ЗЕВС»

Генеральный директор
Дурасов Н.С.



Собственник помещения (квартиры) № 206
Ленинградская область, г. Всеволожск,
пр. Добровольского, дом 22, корпус 1

Собственник
А.В. Большаков/