

Срочный договор
управления многоквартирным домом, расположенном по адресу:
г. Лодейное Поле, Октябрьский пр. д. 71

г. Лодейное Поле

«01» ноября 2019 г.

Отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Лодейнопольский муниципальный район Ленинградской области, действующий в интересах Лодейнопольского городского поселения Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области на основании Соглашения о передаче Администрации муниципального образования Лодейнопольский муниципальный район Ленинградской области осуществления части полномочий Администрации Лодейнопольского городского поселения Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области по решению вопросов местного значения Лодейнопольского городского поселения от 19 октября 2012 года, в лице заведующего отделом по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Лодейнопольский муниципальный район Ленинградской области **Пентешиной Татьяны Николаевны**, действующей на основании Положения, именуемый в дальнейшем «Администрация», и **управляющая организация ООО «Уют»** в лице ген. директора **Ореховой Татьяны Евгеньевны**, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», заключили настоящий Срочный договор управления многоквартирным домом, расположенном по адресу г. Лодейное Поле, Октябрьский пр. д. 71 (далее по тексту – договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечения сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, до момента определения управляющей организации по результатам проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу г. Лодейное Поле, Октябрьский пр. д. 71 или решение вопроса по выбору способа управления общим собранием собственников помещений дома.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами, принимаемыми субъектом РФ и органами местного самоуправления.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг нанимателям жилых помещений и лицам, пользующимся помещениями в доме, находящимися в муниципальной и частной собственности, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей

управления домом, в пределах поступивших средств от собственников и нанимателей на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

2.2. Состав и техническое состояние общего имущества МКД на момент заключения настоящего договора отражены в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение 1). Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении 2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения указаны в Приложение 3. Перечень коммунальных услуг оказываемых управляющей организацией приведен в Приложении 4. Все вышеперечисленные приложения являются неотъемлемой частью договора.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, в том числе, в соответствии с нормативными актами, регулирующими порядок содержания и ремонта жилищного фонда, в пределах поступивших средств на содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.1.3. Заключать договора, направленные на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб жителей указанного дома и принимать соответствующие меры по их устранению в установленные для этого сроки.

3.1.6. Уведомлять жителей дома об изменении порядка и условий содержания и ремонта многоквартирного дома в рамках Договора, путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за пять дней до наступления перечисленных выше событий.

3.1.7. Производить начисление и сбор установленных платежей, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно – диспетчерское обслуживание дома, устранять аварии, произошедшие на общем имуществе дома. Обеспечить жильцов информацией о работе аварийных служб, в том числе об оказании платных услуг

3.1.9. Выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы

3.1.10. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства

3.1.11. Осуществлять взаимодействие с Федеральной миграционной службой

3.1.12. Выполнять иные действия, предусмотренные действующим законодательством

3.1.13. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.14. Предоставить отчет о выполнении Договора управления, за период действия Договора, разместив его на официальном сайте Управляющей организации.

3.1.15 Передать техническую документацию (базы данных) на Дом и иные, документы, необходимые для управления Домом, по окончании срока действия Договора вновь выбранной собственниками помещений дома либо по определенной по результатам открытого конкурса управляющей организации; созданному собственниками помещений дома товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений Дома о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме, с уведомлением остальных собственников дома. Вся передаваемая документация отражается в Акте приема –передачи.

3.2.Управляющая организация имеет право:

3.2.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2 Требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;

3.2.3 Своевременно информировать жильцов дома через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях;

3.2.4 Осуществлять прием в эксплуатацию установленных в помещениях приборов учета потребления ресурсов.

3.2.5 Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим договором

3.3 Администрация обязуется:

3.3.1 Требовать от нанимателей и арендаторов помещений соблюдения условий договоров социального найма и аренды нежилых помещений;

3.3.2 Требовать от нанимателей и арендаторов помещений соблюдения правил пользования жилыми помещениями, правил пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических требований, других обязательных норм, бережного отношения к общему имуществу дома, своевременно сообщать об имеющихся неисправностях Управляющей организации;

3.3.3 Требовать от нанимателей и арендаторов помещений обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для проведения осмотра и ремонта инженерного оборудования;

3.4. Администрация вправе:

3.4.1 Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения обязательств по договору, представления отчёта о проделанной работе;

4. Распоряжение платежами собственника, нанимателей и арендаторов

4.1. Управляющая организация имеет право самостоятельно распоряжаться средствами, предусмотренными на содержание и ремонт общего имущества дома, для проведения необходимых видов работ по содержанию, ремонту дома.

5. Размер платежей и порядок их начисления и уплаты

5.1. Размер обязательных платежей за работы и услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, коммунальные услуги определены в приложении № 3 и приложению № 4 к настоящему договору.

5.2. Плата за услуги, являющихся предметом Договора, вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией

5.3. Срок внесения платежей: - до 10 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату - для юридических лиц. Счет-фактура является документом, подтверждающим факт оказания услуги.

5.4. Неиспользование помещений собственником не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6. Взаимодействие Управляющей организации и Администрации

6.1. Для обеспечения взаимодействия с Управляющей организацией Администрация определяет уполномоченное лицо, которое при необходимости имеет право проверять финансовые расчёты, сметы расходов на проведение работ. Уполномоченное лицо так же представляет претензии на выполнение отдельных работ Управляющей организации.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 ноября 2019 года и действует до 31 января 2020 г.

9. Особые условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

9.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

9.3. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1 – Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

Приложение №3 – Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения;

Приложение №4 – Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией

10. Реквизиты и подписи сторон:

«Администрация»:

Отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Лодейнопольский муниципальный район Ленинградской области (ИНН 4709000287 внесен в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1034701531641 инспекцией МНС России по Лодейнопольскому району Ленинградской области КПП 471101001)
Адрес: 187700, г. Лодейное Поле, Ленинградская область пр. Ленина, д. 20

Заведующий отделом по управлению муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Лодейнопольский муниципальный район Ленинградской области



Пентешина Татьяна Николаевна

(подпись)

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Уют»
Адрес: 187700 г. Лодейное Поле ул.Республиканская д. 2 Б
ИНН 4711007603
р/сч. 4070281455430183568 Подпорожское ОСБ 1902/944 Северо-Западный Банк
Сбербанка РФ
г.Санкт-Петербург
кор. счет 30101810500000000653
БИК 044030653 ОКПО 79856833
ОГРН 1064711010418 ОКАТО 4143200000
Тел. (81364)24350

Директор управляющей организации



Орехова Татьяна Евгеньевна



АКТ N 1
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская область г. Лодейное Поле Октябрьский пр. дом 71.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки 2014 г.
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 3
10. Наличие подвала нет.
11. Наличие цокольного этажа отсутствует.
12. Наличие мансарды отсутствует.
13. Наличие мезонина отсутствует.
14. Количество квартир 24
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 0
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 4054 куб. м

- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками 1114,8 кв. м
- б) жилых помещений (общая площадь квартир) 1003,5 кв. м
- в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 0 кв. м
- г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 111,3 кв. м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1340 м²
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 47:06:0103002:86

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундаменты	Бетонные блоки	Хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные, газобетонные блоки	Хорошее
3. Перегородки	Кирпичные, газобетонные блоки	Хорошее
4. Перекрытия	Железобетонные плиты	Хорошее
5. Крыша	Металлочерепица по стропильной системе	Хорошее
6. Полы	Линолеум по бетонной стяжке	Хорошее
7. Проемы окна двери лестницы	металлопластиковые Металлические, филенчатые Сборные, железобетонные	Хорошее Хорошее Хорошее
8. Отделка внутренняя	Штукатурка, оклейка, побелка Центральное отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение	Хорошее Хорошее
9. Сан-тех. устройства		Хорошее
10. Эл. технические устройства	Газовые водонагреватели	Хорошее

**Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

г. Лодейное Поле Октябрьский проспект дом 71 (общая площадь квартир 1003,5 м2)

Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общ. Площади (рублей в месяц)
1. Санитарное содержание жилья.		56717,82	4,71
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно		
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц		
Мытье окон	2 раза в год		
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год		
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	2 раза в год		
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см. (в летний период)	1 раз в двое суток		
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см. (в летний период)	1 раз в двое суток (50% территории)		
Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя до 2 см.	1 раз в сутки в дни снегопада		
Сдвигка и подметание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см.	по мере необходимости. Начало работ не позднее <u>3</u> часов после начала снегопада		
Посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда		
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда		
Очистка от случайного мусора	1 раз в сутки		

дворовой территории и урн			
Стрижка газонов	2 раза в год (в летне-осенний период)		
Уборка газонов	1 раз в двое суток		
2. Сбор и вывоз ТБО (включая размещение отходов)		40822,38	3,39
Сбор и вывоз ТБО, включая содержание и уборку контейнерной площадки	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб.метров Уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки		
Сбор и вывоз крупногабаритного мусора	По графику		
Организация места накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, транспортированию и размещению таких отходов.			
3.Техническое содержание, аварийное и внутридомовое обслуживание жилья		58283,28	4,84
Осмотр вентканалов	2 раза в год		
Работы по подготовке к ОЗП	1 раз в год		
Регулировка систем отопления и ХВС	По мере необходимости		
Работы по подготовке к эксплуатации в весеннее – летний период	1 раз в год		
Аварийная служба	По мере поступления заявок		
4. Текущий (мелкий) ремонт жилья		54309,42	4,51
Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей	По мере необходимости		
5. Обслуживание внутридомового газового хозяйства		722,52	0,06
6. Обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии		9031,50	0,75
7.Управляющая компания		23120,64	1,92
8.СОИ		7225,20	0,60
Итого		250232,76	20,78

Примечания: 1. Услуги по управлению, сбору средств с населения в основной и дополнительный перечни работ не включаются, а оцениваются в составе работ и услуг по содержанию и ремонту жилья. 2. Перечень работ, их периодичность, стоимость, объемы и

материалы, используемые в процессе исполнения работ, устанавливаются организатором конкурса. 3. Качество предоставления потребителям коммунальных услуг устанавливается организатором конкурса на основании Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Правительством Российской Федерации. 4. Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД осуществляются в соответствии

- с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ,
- с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170,
- постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»,
- постановлением Правительства РФ от 21.01.06 №25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»,
- с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения

Наименование	рублей на 1 кв.м.	Реквизиты нормативных правовых актов
Содержание и ремонт жилого помещения, в т.ч.	20,78	Решение совета депутатов Лодейнопольского городского поселения Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области от 25.04.2018 г. N 197
Санитарное содержание	4,71	
Техническое содержание	4,84	
Текущий ремонт	4,51	
Обслуживание внутридомового газового хозяйства	0,06	
Услуги по управлению	1,92	
Сбор и вывоз ТБО (включая утилизацию)	3,39	
Обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии	0,75	
СОИ	0,60	

Перечень коммунальных услуг, оказываемых управляющей организацией

По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных услуг:

1. Теплоснабжение - предоставляется/ не предоставляется – 2582,20
руб./ГКал