

**ДОГОВОР № 5/2020**

д. Лесколово

«01» июня 2020г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, и **ООО «Лесколовская жилищная организация»** в лице Директора Михеева Андрея Леонидовича, действующий на основании Доверенности № 10, от 31.12.2019 года, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Понятия, используемые в настоящем договоре, означают следующее:**

**Собственник** - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Наниматель** - гражданин, получивший жилое помещение во владение и в пользование для проживания на основании договора социального найма с собственником жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель).

**Пользователи** - члены семей собственников жилых помещений, наймодатели и/или наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

**Состав имущества** - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме)** - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади 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.

**Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме** - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта (ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);
- осуществлять накопление ТКО в контейнеры на контейнерных площадках, производить оплату АО УК по обращению с ТКО в Ленинградской области;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

**Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

## ПРЕАМБУЛА

Стороны, заключая настоящий Договор, исходят из следующих начал и предпосылок:

- Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ст. Пери, д. 2.
- Пользователи, наниматели получают только те права и обязанности по Договору, которые не противоречат законодательству РФ.
- Представитель собственников обязан предоставить копии договоров социального найма Управляющей организации.
- Текст данного Договора не подлежит корректировке Собственником, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

## І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным жилым домом (далее по тексту – «МКД»), по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, ст. Пери, д. 5, а Собственник оплачивает услуги Управляющей организации.

1.2. Управление МКД включает в себя услуги, состав и перечень которых согласован Сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору. Услуги по текущему ремонту оказываются Управляющей организацией за отдельную плату, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

1.3. Управляющая организация вправе за отдельную плату оказывать Собственнику дополнительные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в перечень услуг по управлению МКД.

1.4. Состав общего имущества (далее по тексту – «Общее имущество»), в отношении которого будет осуществляться управление Управляющей организацией, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Плата Собственника за услуги Управляющей организации приведена в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Настоящий Договор является смешанным и содержит в себе элементы различных видов договоров. Стороны подтверждают, что оговорили в настоящем Договоре все существенные условия. В случае признания недействительным каких-либо статей или положений Договора, другие его части сохраняют свою силу и являются обязательными для Сторон.

## II. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ СТОРОН

### 2.1. Передача Общего имущества в управление

2.1.1. В момент передачи МКД в управление Управляющей организации составляется и подписывается Акт технического состояния МКД с участием представителей Управляющей организации, Представителей Собственника, передающей стороны (организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находился МКД).

2.1.2. В Акте описывается имущество, входящее в состав общего имущества МКД, принимаемого в управление Управляющей организацией, его технические и физические характеристики, недостатки, комплектность, повреждения, износ, заключение инженерно-технической службы Управляющей организации о необходимости проведения ремонтных работ, внесения улучшений.

2.1.3. На основании Акта технического состояния МКД Управляющая организация составляет:

2.1.3.1. Предложение собственникам помещений на проведение текущего ремонта общего имущества МКД (при необходимости);

2.1.3.2. Предложение собственникам на проведение капитального ремонта МКД;

2.1.3.3. Предложение собственникам на проведение работ по внесению улучшений в общее имущество МКД (в том числе по вопросам повышения энергоэффективности).

2.1.4. Помимо Акта технического состояния МКД Управляющая организация получает от передающей стороны (организации, в чьем управлении и/или эксплуатации находился МКД) документы, перечень которых предусмотрен действующим законодательством РФ. В случае непредставления указанных документов в течение 30 календарных дней с момента направления Управляющей организацией передающей стороне официального уведомления, Управляющая организация вправе:

2.1.4.1. Восстановить указанные документы с отнесением расходов на счет собственников МКД пропорционально площади помещения, находящегося в собственности Собственника. Подтверждение расходов Управляющей организации выступают: договоры, акты, документы, подтверждающие расчеты с контрагентами. Указанные расходы включаются Управляющей организацией в годовой отчет.

2.1.4.2. Обратиться от лица собственников МКД (на основании решения общего собрания собственников МКД и выданной собственниками МКД доверенности) в суд, прокуратуру, контролирующие органы с заявлением о понуждении организации, в чьем управлении и (или) эксплуатации находился МКД, предоставить документацию, указанную в п.2.1.4. настоящего Договора и (или) оплатить расходы Управляющей организации по восстановлению документации указанной в п.2.1.4 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.2.1.4.1. Договора.

### 2.2. Эксплуатация помещения, принадлежащего Собственнику. Использование Собственником общего имущества.

2.2.1. Собственник при вселении в приобретенное жилое помещение, при начале эксплуатации приобретенного нежилого помещения обязан обратиться в Управляющую компанию и предоставить следующие документы:

2.2.1.1. Копию свидетельства о регистрации права собственности на помещение;

2.2.1.2. Копию паспорта/уставных документов;

2.2.1.3. В случае передачи жилого помещения по договору социального найма - копию договора социального найма.

2.2.2. На основании представленных документов, Управляющая организация открывает/вносит изменения в лицевой счет.

2.2.3. Собственник помещения обязан содержать принадлежащее ему имущество в надлежащем состоянии (соответствующем требованиям законодательства РФ), не допускать переоборудования и перепланировок без соответствующего разрешения, не допускать использования общего имущества МКД без решения общего собрания. Собственник самостоятельно несет ответственность за состояние и правильную эксплуатацию внутриквартирного оборудования, равно как обязуется за свой счет осуществлять поддержание данного оборудования в надлежащем состоянии. Ответственность за вред, причиненный Собственнику и (или) третьим лицам вследствие несоблюдения технических требований, несет Собственник.

2.2.4. Собственник помещения обязан использовать сантехническое, электротехническое оборудование и отделочные материалы, соответствующие государственным стандартам РФ,

имеющие официальную сертификацию, официальную гарантию, а электротехническое оборудование, по возможности, иметь высокий класс энергоэффективности.

2.2.5. Собственник помещения обязан соблюдать Правила проживания в многоквартирном доме, установленные законодательством Российской Федерации.

2.2.6. Собственник обязан обеспечить доступ в занимаемое помещение представителей Управляющей организации:

2.2.6.1. Для проведения планового осмотра, проверки показаний приборов учета, установления факта переоборудования/ переустройства помещения и прочих плановых проверках, и осмотрах общего имущества МКД;

2.2.6.2. Для ликвидации неисправностей общего имущества по заявке Собственника;

2.2.6.3. Для ликвидации аварийной ситуации на общем имуществе МКД - в течение 30 минут с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации.

2.2.7. Доступ в помещение может быть обеспечен как лично Собственником (для связи используется данные, указанные в настоящем Договоре), так и членами его семьи или иными лицами.

2.2.8. Собственник помещения обязан оплачивать услуги Управляющей организации в полном объеме в порядке и сроки, которые установлены настоящим Договором.

### 2.3. Порядок проведения общего собрания собственников МКД

2.3.1. Общее собрание собственников помещений в МКД (далее по тексту - «ОСС») является органом управления МКД. ОСС может быть собрано по вопросам повестки дня, обозначенной в соответствии с компетенцией ОСС, установленной ЖК РФ.

2.3.2. Уведомление собственников МКД о проведении ОСС, производится по выбору Управляющей организацией любым из указанных ниже способов:

2.3.2.1. размещение уведомления на доске объявлений в каждом подъезде МКД

2.3.2.2. размещение уведомления на сайте Управляющей организации <http://www.leskolovo-lzo.ru/>

2.3.2.3. направление уведомления на адрес электронной почты указанной Собственником в реквизитах к Договору;

2.3.3. Решение собственника может быть выражено:

2.3.3.1. Заполнением решения собственника в письменном виде;

2.3.3.2. Направлением решения собственника в виде скан-копии на электронный адрес Управляющей организации, с электронного адреса Собственника, указанного в реквизитах к Договору;

2.3.4. Подсчет голосов производится комиссией в составе представителя Управляющей организации и двух собственников помещений МКД в течение 10 дней.

2.3.5. Решения общего собрания собственников помещений доводятся до Собственников в течение 5 дней с момента окончания подсчета голосов проведенного собрания:

2.3.5.1. путем размещения на доске объявлений в подъездах МКД;

2.3.5.2. путем направления на адрес электронной почты Собственника;

2.3.5.3. путем размещения на сайте <http://www.leskolovo-lzo.ru/>.

### 2.4. Плановые осмотры

2.4.1. Управляющая организация два раза в год производит плановые осмотры инженерного оборудования и конструктивных элементов МКД, относящихся к общему имуществу МКД (Приложение № 4 к настоящему договору).

2.4.2. В ходе осмотра устраняются неисправности, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему Договору.

2.4.3. По результатам осмотра составляется Акт планового осмотра, который в целях устранения неисправностей общего имущества является основанием для:

2.4.3.1. корректировки Плана работы на текущий год;

2.4.3.2. корректировки Сметы затрат на следующий год;

2.4.3.3. вынесения предложения собственникам о проведении текущего или капитального ремонта.

### 2.5. Текущее содержание

2.5.1. В рамках текущего технического содержания МКД Управляющая организация обязана:

2.5.1.1. Обеспечить нормативные режимы и параметры работы инженерного оборудования и состояния конструктивных элементов здания;

2.5.1.2. Обеспечить наладку инженерного оборудования;

2.5.1.3. Обеспечить снабжение мест общего пользования коммунальными ресурсами.

2.5.2. В рамках текущего санитарного содержания МКД Управляющая организация обязана:

2.5.2.1. Обеспечить уборку помещений, входящих в состав общего имущества;

2.5.2.2. Обеспечить уборку придомовой территории;

2.5.2.3. Обеспечить сбор мусора.

## **2.6. Аварийное обслуживание, выполнение заявок**

2.6.1. При возникновении неисправности общего имущества МКД Собственник (члены семьи Собственника работники Собственника) обязан сообщить об этом в диспетчерскую службу Управляющей организации:

2.6.1.1. по телефону 8 (812) 679-80-70;

2.6.1.2. путем подачи письменной заявки через диспетчерскую по адресу: 188668, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Лесколово д. Красноборская ул., д. 4.;

2.6.1.3. путем направления письма по электронной почте: lesklzo@mail.ru.

2.6.2. При подаче заявки Собственник обязан указать свои данные: Ф.И.О., адрес проживания, предполагаемую или точную причину неисправности. Диспетчер диспетчерской службы Управляющей организации обязан сообщить свои данные: Ф.И.О., номер заявки (согласно журнала регистрации заявок), время, когда сотрудник Управляющей организации придет для устранения неисправности.

2.6.3. Если потребуются работы непредвиденного характера, обязательные для обеспечения бесперебойного снабжения коммунальными услугами, пожарной, санитарной, технической безопасности собственников помещений, Управляющая организация устраняет данные неисправности, устраняются с отнесением расходов на счет собственников МКД пропорционально площади помещения, находящегося в собственности Собственника. Оплата указанных работ/услуг производится дополнительно к ежемесячным платежам, предусмотренным в настоящем Договоре, в безакцептном порядке Собственником в течение трех следующих месяцев равными долями на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов. Платежные документы выставляются на основании: актов осмотра, составленных Управляющей организацией совместно с собственниками помещений МКД, договоров подряда/оказания услуг на производство указанных работ/выполнение услуг, актов выполненных работ/оказания услуг, документов, подтверждающих оплату выполненных работ/оказанных услуг, наряд-заданий и актов на списание материалов при выполнении работ/оказании услуг Управляющей организацией самостоятельно.

2.6.4. Работы по устранению неисправностей имущества, принадлежащего Собственнику выполняются Управляющей организацией как дополнительная услуга на основании заявления Собственника. Стоимость дополнительных услуг утверждается приказом директора Управляющей организации. По итогам выполнения работ сотрудник Управляющей организации предоставляет Собственнику Акт выполненных работ/оказанных услуг, который должен быть подписан Собственником. Акт является основанием для оплаты через кассу Управляющей организации или начисления Собственнику стоимости дополнительной услуги и выставления её в платежном документе. При отсутствии акта претензии по качеству выполненных работ/оказанных услуг не принимаются.

## **2.7. Подготовка к сезонной эксплуатации**

2.7.1. Подготовка к сезонной эксплуатации заключается в приведении инженерной системы и конструктивных элементов МКД к эксплуатации в летний и зимний период. Документом, подтверждающим надлежащее выполнение обязательств по подготовке к зимнему периоду, является паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

2.7.2. При подготовке к зимнему периоду Собственник обязан утеплить двери, окна, при наличии регулирующих вентилей на батареях отопления, производить регулировку интенсивности нагрева приборов, не допускать излишнего проветривания помещения.

## **2.8. Использование общего имущества МКД**

2.8.1. Передача в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы

2.8.1.1. На основании решения общего собрания, принятого в порядке п.2.3. настоящего договора, Собственник вправе поручить Управляющей организации передать в аренду, безвозмездное и возмездное пользование, использование под размещение рекламы часть общего имущества МКД.

2.8.1.2. Управляющая организация может передать часть общего имущества в аренду только после регистрации права собственности на общее имущество собственников МКД в регистрирующих органах.

2.8.1.3. Для передачи в безвозмездное и возмездное пользование общего имущества МКД регистрации в регистрирующих органах не требуется.

2.8.1.4. Управляющая организация может передать часть общего имущества МКД под размещение рекламы только после получения разрешения от органов местного самоуправления.

2.8.2. Доход, полученный от передачи в аренду, возмездное и безвозмездное пользование, размещение рекламы общего имущества МКД, распределяется следующим образом: 50% засчитывается в качестве вознаграждения Управляющей организации, 50% зачисляется./расходуется на нужды МКД.

2.8.3. Энергосбережение, установка приборов учета

2.8.3.1. Управляющая организация не менее чем раз в год направляет/размещает на доске информации Собственнику помещения предложения о повышении энергоэффективности МКД, помещения принадлежащего Собственнику на правах пользования.

2.8.3.2. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета устанавливаются на основании решения общего собрания собственников, проведенного в соответствии с п.2.3. настоящего Договора, за счет средств собственников помещений МКД. Энергосберегающее оборудование и общедомовые приборы учета после их установки и подписания Акта выполненных работ переходят в общее имущество МКД.

### **III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 1 к настоящему Договору.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

3.1.3. Принимать от собственников, нанимателей помещений оплату за услуги и работы Управляющей организации.

3.1.4. Предоставлять собственникам помещений МКД отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.5. На основании заявки Собственника направлять своего работника для составления Акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению (ям) Собственника.

3.1.6. Представлять на законных основаниях интересы Собственника и собственников МКД в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Взыскивать с собственников, нанимателей МКД сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.2.3. Получать вознаграждение из средств, полученных за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг в размере 50% от суммы экономии. Остальная часть экономии направляется на нужды МКД.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

3.3.2. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору, а также иные платежи, установленные по решению ОСС помещений МКД.

3.3.3. Обеспечивать беспрепятственный доступ в предварительно согласованное время работникам Исполнителя к действующим потребляющим устройствам, Приборам учета, а в случае аварийной ситуации или угрозы аварийной ситуации в любое время. При неиспользовании помещения в МКД сообщать Управляющей организации контактные данные для связи лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника помещения МКД при их отсутствии в муниципальном образовании «Лесколдовское сельское поселение», Всеволожского района, Ленинградской области более 24 часов.

3.3.4. Соблюдать Правила проживания в Многоквартирном доме.

3.3.5. Осуществлять накопление твердых коммунальных отходов в контейнеры на контейнерных площадках, в иных местах их накопления. Производить оплату за транспортировку, обработку обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов Акционерному обществу «Управляющая компания по обращению с твердыми коммунальными отходами в Ленинградской области».

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

### **IV. СТОИМОСТЬ РАБОТ**

4.1. Размер стоимости услуг Управляющей организации согласовывается сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

4.2. Плата за услуги в размере, согласованном в Приложении № 2 к настоящему Договору, начинает начисляться с момента начала оказания услуг Управляющей организацией, определенного по итогам открытого конкурса или в решении общего собрания собственников помещений МКД.

4.3. Если при наступлении условий, установленным действующим законодательством, Собственника отключают от соответствующей инженерной сети МКД, то за повторное подключение к указанной инженерной сети Собственник помещения оплачивает Управляющей организации Плату за последующее подключение; размер данной платы применительно к каждой инженерной сети устанавливается Приказом Управляющей организации.

4.4. Изменение размера стоимости услуг, предусмотренных настоящим Договором, возможно одним из следующих способов:

4.4.1. Управляющая организация вправе один раз в год производить индексацию размера установленной Приложением № 2 платы на величину повышения/понижения уровня инфляции, опубликованного государственными органами Российской Федерации. При этом Управляющая организация уведомляет Собственника об изменении платы заблаговременно, не позднее, чем за 1 (один) месяц до введения изменений путем размещения соответствующей информации на сайте Управляющей организации/на доске объявлений в подъезде МКД/по электронной почте Собственника, Нанимателя, через личный кабинет Собственника при наличии.

4.4.2. В любое время, по согласованию Сторон, стоимость услуг по Договору может быть увеличена выше уровня, согласованного Сторонами в пункте 4.4.1 настоящего Договора.

4.5. Плата за коммунальные услуги подлежит изменению Управляющей организацией в одностороннем порядке на основании утверждения ресурсоснабжающими организациями новых тарифов на поставку коммунального ресурса с даты утверждения новых тарифов.

4.6. Стороны договорились о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между

всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

4.7. Собственник обязан оплатить услуги Управляющей организации в срок до 20 числа следующего за расчётным месяцем.

4.8. Полученные от Собственника, Нанимателя средства распределяются пропорционально по всем начисленным услугам.

4.9. При наличии задолженности, вновь внесенные Собственником средства, распределяются Управляющей организацией в следующем порядке: пени и штрафы, причиненный ущерб общему имуществу МКД, имуществу Управляющей организации, просроченная задолженность по оказанным в прошлых периодах услугам. Оставшуюся часть оплаты, Управляющая организация пропорционально распределяет по начисленным в текущем периоде услугам.

#### **V. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ПРИБОРАМ УЧЕТА**

5.1. Размер оплаты коммунальных услуг Собственником определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ.

5.2. Собственник обязан самостоятельно предоставлять в Управляющую организацию показания индивидуальных или общего (квартирного) приборов учета не позднее 20 числа текущего месяца.

#### **VI. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ И УСЛУГ**

6.1. Сдача-приемка выполненных работ Управляющей организацией производится без подготовки Акта выполненных работ и услуг. Основанием для оплаты является платежный документ, выставленный Собственнику, оплата которого является признанием Собственником факта, что работы и услуги выполнены Управляющей организацией качественно и в срок и что претензии к Управляющей организации отсутствуют.

6.2. При наличии претензий к качеству работ и услуг Собственник, по факту их обнаружения должен обратиться в диспетчерскую Управляющей организации для составления Акта невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг), в соответствии с разделом VII настоящего Договора, который будет являться основанием для перерасчета стоимости услуг Управляющей организации.

#### **VII. ОСНОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН, КОНТРОЛЬ**

7.1. Основанием наступления ответственности Управляющей организации является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

7.2. Основанием ответственности Собственника является Акт неисполнения Собственником условий Договора.

7.3. Подготовка бланков Актов осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В Акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные/ некачественно выполненные обязательства, согласно условиям договора, причины неисполнения обязательств, мера ответственности, подписи членов комиссии.

7.4. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений МКД.

7.5. Акт неисполнения Собственником условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, собственников других помещений МКД. При отказе Собственника от участия в комиссии, его отсутствии (при уведомлении Собственника), отказе подписать Акт и/или принять его, Акт принимается подписанным без участия Собственника при наличии подписей двух и более Собственников помещений МКД. Данный Акт является основанием для наступления ответственности Собственника по настоящему Договору.



## **VIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон своих обязательств, вытекающих из настоящего Договора, а также виновных действий любой Стороны, виновная Сторона обязана возместить другой Стороне прямые убытки, причиненные таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, а также виновными действиями.

8.2. Ответственность Собственника:

8.2.1. В случае нарушения срока оплаты, Собственник оплачивает Управляющей организации пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2.2. В случае нарушения срока оплаты, более чем на 2 месяца Управляющая организация вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг с предупреждением собственника согласно действующего законодательства РФ.

8.2.3. В случае нарушения Собственником Правил проживания в Многоквартирном доме (согласно действующего законодательства РФ) Управляющая организация вправе:

8.2.4. Приостановить производство ремонтных работ в помещении, в том числе путем ограничения допуска в помещение строительной (подрядной) бригады и/или транспорта (не принадлежащего Собственнику), следующего к помещению.

8.3. Ответственность Управляющей организации:

8.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему договору Собственник вправе требовать соразмерного уменьшения размера стоимости услуг Управляющей организации, а также возмещения ущерба, причиненного неисполнением Управляющей организацией своих обязательств.

8.3.2. Управляющая организация не несет ответственность за действия Энергоснабжающих организаций (поставщиков коммунальных ресурсов), коммунальные ресурсы которых потребляет Собственник, равно как не несет ответственности за возможный ущерб, который может возникнуть у Собственника, в связи с нарушением вышеназванными организациями порядка поставки коммунального ресурса, в том числе в результате временного прекращения поставки коммунального ресурса и т.д., а также иных обязательств, возложенных на них действующим законодательством РФ.

## **IX. ЮРИДИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫЕ СООБЩЕНИЯ**

9.1. Собственник, обязан предоставить Управляющей организации путем указания в реквизитах к настоящему Договору сведения:

- о своем месте жительства -для физических лиц;
- юридическом (и фактическом) адресе-для юридических лиц;
- о своем электронном адресе
- о своем сотовом телефоне

В случае изменения почтового, электронного адреса или места жительства, а также любых других реквизитов Собственника, указанных в разделе XII настоящего Договора, незамедлительно уведомить об этом Управляющую организацию. В случае если Управляющая организация не была уведомлена надлежащим образом об изменении почтового, электронного адреса, места жительства или места преимущественного пребывания, а также любых других реквизитов Собственника, все извещения, отправленные по последнему сообщенному Собственником Управляющей организации адресу, считаются полученными Собственником.

9.2. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения Управляющая организация (по его выбору) доставляются Собственнику по адресу, указанному в

п.9.1. Договора:

- электронным письмом;
- заказным письмом;
- уведомлением через личный кабинет Собственника
- вручением лично.

9.3. Собственник не вправе ссылаться на неполучение от Управляющей организацией заявлений, уведомлений, извещений, требований, если они доставлялись способами, указанными в п.9.2 Договора по адресу, указанному в п.9.1 Договора.

9.4. Личный кабинет собственника при наличии такой возможности открывается в порядке, предусмотренном государственной информационной системой РФ.

## **X. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАССТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами по обоюдному согласию в любое время.

10.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору не допускается, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственника во внесудебном порядке в случае, если его право собственности на помещение, прекращено в установленном порядке. В этом случае, Договор считается расторгнутым с момента получения Управляющей организацией от Собственника соответствующего уведомления с приложением нотариально заверенных копий документов.

10.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников только в случае существенных нарушений Управляющей организацией условий настоящего Договора, в течение трех месяцев с момента совершения нарушений, подтвержденных Актами, составленными в порядке раздела VII настоящего договора. При этом претензионный порядок разрешения разногласий признается Сторонами обязательным.

10.5. Существенным нарушением условий настоящего договора считаются:

10.5.1. Непредставление по вине Управляющей организации в течение 15 дней подряд коммунальных услуг;

10.5.2. Непредставление по вине Управляющей организации в течение 15 дней подряд услуг по санитарному содержанию мест общего пользования;

10.5.3. Существенное ухудшение технического состояния (более чем на 10%) общего имущества МКД, допущенное по вине Управляющей организации.

10.6. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами.

10.7. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных законодательством РФ.

10.8. Все споры между сторонами по настоящему договору подлежат разрешению в судебном порядке.

## **XI. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о расторжении настоящего Договора не менее чем за 2 месяца до окончания срока действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

## **XII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Почтовые уведомления, предусмотренные настоящим Договором, направляются заказными письмами с уведомлением о вручении по следующим адресам (далее по тексту - «Адреса»):

12.1.1. Адрес Управляющей организации: 188668, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 4, эл.почта lesklzo@mail.ru, тел. 8 (812) 679-80-70.

12.2. В случае изменения у одной из Сторон контактной информации (адреса, эл.почты, телефонов), Стороны обязаны уведомить друг друга о таком изменении и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, в котором указать изменения. До момента уведомления и подписания такого дополнительного соглашения, уведомления, направленные по ранее согласованным Сторонами адресам, будут считаться надлежащим образом направленными.

12.3. Уведомления так же могут быть переданы уполномоченному представителю Стороны или Стороне под подпись, таким образом, чтобы можно было подтвердить факт и дату получения соответствующего уведомления уполномоченным представителем Стороны или Стороной.

12.4. Настоящий Договор подписан в двух идентичных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

12.5. С момента вступления в силу настоящего Договора, все предшествующие переговоры, условия и договоренности Сторон, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

12.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

### ХIII. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Состав общего имущества, передаваемого в управление Управляющей организации.


Приложение № 2. Перечень и стоимость услуг Управляющей организации.

Приложение № 3. Перечень видов работ по текущему ремонту.

Приложение № 4. Плановый осмотр общего имущества многоквартирного дома проводимые 2 раза в год.

Приложение № 5. Подписи собственников многоквартирного дома.

### ХIV. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Собственники многоквартирного дома»	«Управляющая организация»
	<p>ООО «Лесколовская жилищная организация»            188668, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, Лесколово д., Красноборская ул., д. 4.            ИНН 4703030824 КПП 470301001            ОГРН 1154703000022 ОКПО 11174393            ОКВЭД 70.32            р/с 40702810403000017698 в Филиале «Северная столица» АО «Райффайзенбанк» г. Санкт-Петербург к/с 30101810100000000723            БИК 044030723            ОКАТО 41212824005            ОКТМО 41612424121</p> <p>Директор ООО «ЛЖО»</p> <p> / А.Л. Михеев /</p> 

**АКТ**  
**о состоянии общего имущества**  
**многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса**  
**по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,**  
**ст. Пери, дом 5**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, ст. Пери, д.5
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: **инвентарный №**
3. Серия, тип постройки: **типовой**
4. Год постройки: **1961 г.**
5. Степень физического износа: **70 %**
6. Год последнего капитального ремонта: **построенный**
7. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: **аварийный**
8. Объем здания, 1894 куб. м.:
9. Общая площадь: 514,0 кв. м
10. Площадь квартир: 453,8 кв. м
11. Жилая площадь: 288,7 кв. м
12. Количество лестниц: **2 шт.**
13. Уборочная площадь лестничных клеток: 60,3 кв. м
14. Количество квартир: **12**
15. Количество этажей: **2**

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Техническое состояние	Процент износа
1	Фундамент	БUTOбетонный	Удовлетворительное	70
2	Стены	Кирпичные	Удовлетворительное	70
3	Фасад	Кирпичные	Удовлетворительное	70
4	Перегородки	Деревянные	Удовлетворительное	70
5	Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное	70
6	Крыша	Этернитовая	Удовлетворительное	70
7	Кровля	Рулонные	Удовлетворительное	70
8	Полы	Дошчатые	Удовлетворительное	70
9	Проемы	Окна, Двери	Удовлетворительное	70
10	Отделка внутренняя	Штукатурка, окраска	Удовлетворительное	70
11	Прочие элементы	бетонные	Удовлетворительное	70
12	Сан-тех. устройства	есть	Удовлетворительное	70
13	Отопление	есть	Удовлетворительное	70
14	ХВС	есть	Удовлетворительное	70
15	Газоснабжение	есть	Удовлетворительное	70
16	Электроснабжение	есть	Удовлетворительное	70

Директор



А.Л. Михеев

Приложение № 2 к Договору № 5/2020  
от «01» июня 2020 г.

**Расчет стоимости услуг по управлению и содержанию общего имущества на 1 кв.м  
общей площади жилого помещения в месяц.**

№	Наименование услуг	Единица измерения	Цена для населения на момент заключения договора
1	Содержание общего имущества	1м <sup>2</sup> общей площади в отдельной квартире	7,72
2	Ремонт общего имущества	1м <sup>2</sup> общей площади в отдельной квартире	5,16
3	Содержание придомовой территории	1м <sup>2</sup> общей площади в отдельной квартире	3,86
4	Управление многоквартирным домом	1м <sup>2</sup> общей площади в отдельной квартире	2,57
5	Выгребные ямы	1м <sup>2</sup> общей площади в отдельной квартире	63,18

Примечание:

1. Раздел «Уборка лестничных клеток» относится к тем, где эта услуга оказывается.
2. Раздел «Обслуживание газового оборудования (ВДГО)» относится к тем, где установлено газовое оборудование.
3. Аварийные заявки выполняются в экстренном порядке и бесплатно.
4. Ремонт оборудования внутри квартир по заявкам населения проводится ремонтной бригадой за отдельную плату.

Директор



А.Л. Михеев

Приложение № 3 к Договору № 5/2020  
от «01» июня 2020 г.

### Перечень видов работ по текущему ремонту

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.	по мере необходимости
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.	по мере необходимости
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.	по мере необходимости
4. Устранение неисправностей стальных, и других кровель, замена водосточных труб и вентиляционных продухов.	по мере необходимости
5. Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	по мере необходимости
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.	по мере необходимости
8. Восстановление внутренней отделки стен, потолков, отдельных участков полов в подъездах, технических помещениях, в других помещениях общего пользования.	по мере необходимости
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых инженерных систем ЦО, холодного и горячего водоснабжения (стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях).	по мере необходимости
10. Восстановление работоспособности	по мере необходимости

отдельных элементов внутридомовых систем электроснабжения (вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитов и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования. Общедомовых сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.	
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.	по мере необходимости
12. Ремонт и восстановление просевших отмосток, ограждений в границах территорий, закрепленных за домом.	по мере необходимости

Директор



А.Л. Михеев

Приложение № 4 к Договору № 5/2020  
от «01» июня 2020 г.

**Планный осмотр общего имущества многоквартирного дома  
проводимые 2 раза в год: (весной/осенью)**

№ п/п	Наименование объекта	Периодичность
1.	Ограждающие конструкции и элементы фасада (наружные стены и все элементы фасадов, включая балконы, лоджии, эркеры, козырьки, архитектурные детали, водоотводящие устройства)	2 раза в год
2.	Фундаменты и подвальные помещения	2 раза в год
3.	Крыши, кровли, вентиляционные устройства, чердачные помещения и перекрытия, утеплитель чердачных перекрытий, крышные газовые котельные; надкровельные вентиляционные и дымовые трубы, а также иные коммуникации и инженерные устройства, расположенные в чердачных и кровельных пространствах.	2-3 раза в год
4.	Осмотр санитарно-технического и инженерного оборудования многоквартирного дома производится одновременно с поэтажным осмотром, при этом устанавливается состояние перекрытий, окон, дверей, стен, перегородок.	2 раза в год

Директор



А.Л. Михеев



Приложение № 5 к Договору № 5/2020  
от «01» июня 2020 г.

**Подписи собственников многоквартирного дома по адресу:  
ст. Пери, дом 5**

№ кв.	Владелец, наниматель жилья	Подпись
1	Муниципальное образование "Кузьмолдовское городское поселение"	
2	Неввонен Евгения Викторовна	
3	Мялкин Сергей Константинович	
4	Осипов Сергей Николаевич	
5	Шеметова Нина Васильевна	
6	Коновалов Евгений Викторович	
7	Билида Нина Николаевна	
8	Борисов Станислав Борисович	
8	Борисов Павел Станиславович	
8	Борисова Валерия Станиславовна	
8	Борисова Ирина Николаевна	
9	Канкава Татьяна Валентиновна	
9	Канкава Марина Анзоровна	
10	Кальченко Светлана Ивановна	
11	Трифонов Олег Александрович	
11	Никонова Жанна Геннадьевна	
12	Нелепа Лариса Андреевна	

Директор



А.Л. Михеев