

ДОГОВОР
управления многоквартирным жилым домом по адресу:
Ленинградская область, Кировский район, г. Шлиссельбург, ул. Луговая, д.5

г. Шлиссельбург
Кировский район Ленинградская область

«27» августа 2023г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Северное Сияние» (далее – «**Управляющая организация**»), в лице генерального директора Батова Вячеслава Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **собственники помещений многоквартирного дома** (согласно приложению №1 к настоящему договору), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов:

- Жилищного кодекса РФ;
 - Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);
 - Постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 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" (далее – Правила №491);
 - Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Далее - Правила №354);
 - Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Госстроя России от 27. 09. 2003г. № 170 (далее – Правила №170);
 - Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25, с последующими изменениями и дополнениями (далее – Правила №25);
 - Постановления Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (далее – Минимальный перечень услуг и работ);
 - Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами") (далее – Правила №416);
 - и иными нормативно-правовыми актами
- заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании проведенного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область Кировского района г. Шлиссельбурга ул. Луговая д.5 (протокол от 27.08.2023г. № 3/2023).
- 1.2. Предметом настоящего Договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение услуг и осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.
- 1.3. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется:
 - заключить договоры с энергоснабжающей организацией, для обеспечения освещением мест общего пользования, с ресурсоснабжающими организациями с учетом актов разграничения эксплуатационной ответственности;
 - заниматься начислением и сбором средств за жилищные услуги, вести бухгалтерскую, статистическую, налоговую отчетность, регистрировать и снимать с регистрационного учета, предоставлять льготы и субсидии, совместно с органами социальной защиты и обслуживания населения, а также выдавать справки, выписки и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать предоставление пользователям коммунальные услуги надлежащего качества, на законных основаниях пользующихся помещением(ями) многоквартирного дома.
- 1.4. Управление многоквартирным домом включает в себя:
 - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями;
 - обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории путем оказания работ и услуг согласно перечню, приведенному в (приложении № 3) к настоящему Договору;
 - обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления владельцами нежилых помещений.
- 1.5. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, признаются: собственник жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или

владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. По условиям настоящего Договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 2 к Договору.

1.7. Точкой разграничения общей долевой собственности с собственностью владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

1.8. По Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

1.8.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает пользователь помещения.

1.8.2. По системе холодного водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – пользователь помещения.

1.8.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка, сам стояк обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование – пользователь помещения.

1.8.4. По системе газоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка газоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – пользователь помещения.

1.9. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором и иными нормативно-правовыми актами РФ.

1.10. Перечень планируемых работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по предложению Управляющей организации в пределах собираемых средств на текущий ремонт.

При отсутствии такого решения, Управляющая организация принимает решение о проведении текущего ремонта самостоятельно, руководствуясь положениями Правил №491, Правил №170, Минимального перечня услуг и работ.

В случае наделения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме полномочиями, предусмотренными п.4.2 ст.44 ЖК РФ, принятие решений по текущему ремонту принимается Советом многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

2.1.4. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего договора.

2.1.5. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, соответствующие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель).

2.1.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.7. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.8. Обеспечить устранение аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

2.1.9. Представлять интересы Собственников (Пользователей) в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.10. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

- 2.1.11. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников (Пользователей), в том числе путем заключения договоров.
- 2.1.12. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации общедоступном для каждого пользователя помещения месте.
- 2.1.13. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (Пользователей) помещений, связанные с исполнением настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и поместить ее в легкодоступных для Собственников (Пользователей) помещений местах.
- 2.1.14. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.
- 2.1.15. Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала (до 31 марта) текущего года отчет о выполнении договора управления за прошедший период в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.16. Передать, в предусмотренные законодательством сроки, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляющей организацией Собственниками на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной Управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.
- 2.1.17. Передать организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации документы с составлением акта передачи в случае, если за 30 дней до прекращения договора управления Собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран.
- 2.1.18. Информировать собственников и пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.
- 2.1.19. Обеспечивать выставление собственникам и пользователям помещений квитанции-извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом.
- 2.1.20. Информировать собственников и пользователей помещений об изменении размера платы за жилое помещение коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 2.1.21. По требованию пользователей помещений Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 4 к настоящему Договору.
- 2.1.22. Организовывать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).
- 2.1.23. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.2. Управляющая организация имеет право:

- 2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая организация самостоятельно отвечает перед Собственниками и пользователями помещений за качество работ.
- 2.2.2. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:
- а) без предварительного уведомления, в случае:
- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;
 - возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;
 - выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
 - использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;
 - получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования

установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

В случаях возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации, а также возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, исполнитель обязан зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

б) с предварительным уведомлением, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

2.2.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и (или) Управляющей организации, выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

2.2.4. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и Пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.5. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников (Пользователей) задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.6. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим договором, на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на безвозмездной или безвозмездной основе.

2.2.7. Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

2.2.8. Выступать инициатором проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, по вопросам связанным с исполнением действующего договора управления.

2.2.9. Оказывать Собственникам (Потребителям) дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения таких работ возникла при исполнении основных обязательств при наличии решения Собственников о дополнительном финансировании. При отсутствии решения Собственников о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

2.2.10. В целях исполнения обязательств по договору производить обработку персональных данных в отношении собственников помещений, нанимателей жилых помещений, проживающих совместно с ними граждан. Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются Управляющая организация и специализированная организация (Платежный агент) по расчетам с потребителями. При привлечении управляющей организацией платежного агента для осуществления расчетов с собственниками, нанимателями помещений и взимания платы за жилое помещение и коммунальные услуги согласие субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

2.3. Собственники (Пользователи) обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, использовать в соответствии с их назначением, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников (Пользователей), технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и Пользователей помещений либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со статьями 153, 169 ЖК РФ.

2.3.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления коммунальных ресурсов:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Снимать показания для учета потребляемых коммунальных ресурсов.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

- об изменении числа проживающих в течение 2 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии).

2.3.10. При отсутствии приборов учета собственник обязан обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов, обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.3.11. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

2.3.12. Для целей соблюдения требований Правил предоставления коммунальных услуг в части особенностей предоставления коммунальных услуг газоснабжения по централизованной сети газоснабжения собственники помещений и потребители обязаны заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией.

2.4. Собственники (Пользователи) имеют право:

2.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.1.1. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.4.4. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей организацией.

2.4.5. Подавать заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на имуществе, не относящемся к общему имуществу.

2.4.6. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

2.4.7. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.9. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

2.4.10. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств, а также контролировать целевое использование предоставленных Управляющей организации средств.

2.4.11. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

3. Расчеты по договору

3.1. Собственник помещения вносит плату на основании платежного документа на расчетный счет Управляющей организации либо платежному агенту в соответствии с договором на оказание услуг с Управляющей организацией, состоящую из:

- платы за содержание и текущий ремонт,
- платы за коммунальные услуги,
- иных платежей, установленных общим собранием собственников многоквартирного дома.

3.2. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, устанавливается исходя из тарифа, утвержденного в установленном порядке.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

3.3. По окончании календарного года, в случае, если собственники помещений не проведут очередное собрание по вопросу об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, либо, инициированное Управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного ч.1 ст.46 ЖК РФ, управляющая организация имеет право в одностороннем порядке: увеличить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения путем индексации на размер уровня инфляции (индекс роста потребительских цен в целом) в Российской Федерации, сложившийся за предыдущий финансовый год либо применить тариф, установленный органом местного самоуправления (без отдельного решения общего собрания собственников), не изменяя при этом перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанный в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Информация о размере измененной в указанном порядке стоимости работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения Собственников (Пользователей) помещений путем размещения на информационных досках в подъезде дома.

3.4. Ежемесячная плата Собственника (Пользователя) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы и составляет:

- содержание общего имущества – 20,52 рублей за 1 кв. метр общей площади помещения;
- текущий ремонт общего имущества – 5,0 рублей за 1 кв.метр общей площади помещения.

3.5. Размер платы может быть уменьшен для внесения Пользователем в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

3.6. Не использование помещений Пользователями не является основанием невнесения ими платы за услуги по настоящему Договору.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления их силу.

4. Ответственность Сторон

4.1. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый многоквартирному дому в результате её действий или бездействий, в размере причинённого ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником помещений в многоквартирном доме и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять государственный жилищный надзор, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.3. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации последняя несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Собственники (Пользователи) несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме, лицам, принявшим помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.6. Ответственность по сделкам, совершаемым Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несёт Управляющая организация.

4.7. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

4.8. Собственники (Пользователи), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

5.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника помещения в многоквартирном доме в течение двадцати рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

5.2. Собственник имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по видам и периодичности выполненных работ.

6. Прочие условия.

6.1. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет и действует с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

6.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его расторжении.

6.3. Настоящий договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или иного нормативно-правового акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

6.4. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

7. Перечень приложений к договору

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Список собственников помещений (Приложение № 1);
- Акт о состоянии общего имущества в многоквартирном жилом доме (Приложение № 2);
- Перечень обязательных работ (Приложение № 3);
- Акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (Приложение № 4).

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Северное Сияние»
187320, Ленинградская область Кировский район,
г. Шлиссельбург, ул. Жука, д. 3 офис 404
ИНН 4706041969 ОГРН 1214700001174
КПП 4700601001
р/с 40702810755000087804
в банке Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор

Батов В.Н.

«___» _____ 20__ г.

Собственники:

Безрукова Светлана Владимировна
Г.Шлиссельбург, ул. Луговая, д.5, кв.13

Сведения о собственности:

№ 47:17:0104008:2082-47/057/2020-2 от 09.11.2020г.

Доля в праве – ½

Безрукова С.В.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА
Многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Ленинградская область Кировский район, г. Шлиссельбург, ул. Луговая, д. 5
2. Год постройки: 1991
3. Степень износа по данным государственного технического учета 40%
4. Степень фактического износа: _____ %
5. Год последнего капитального ремонта: 2018г. (замена лифтового оборудования)
6. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: не признан
7. Количество этажей: 9
8. Наличие подвала: да
9. Наличие цокольного этажа: нет
10. Наличие мансарды: не имеется
11. Наличие мезонина: не имеется
12. Количество квартир: 174
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества, площадью - 0 кв.м.
14. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: кв. м
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир): 10432,3 кв. м.
 - в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 1645,1 кв. м.
 - г) площадь подвала — кв. м.
15. Количество лестниц: 5 шт.
16. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - кв. м., границы не установлены в соответствии с действующим законодательством РФ
17. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Фундамент		Ленточный бетонные блоки
2. Несущие стены		Крупнопанельные
3. Перекрытия		Бетонные
4. Крыша		Мягкая
5. Полы		Бетон
6. Проемы в помещениях общего пользования	Окна	Двустворчатые деревянные
	Двери	Глухие металлические
7. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
Электроснабжение		Есть (центральное)
Холодное водоснабжение		Есть (центральное)
Горячее водоснабжение		Есть (центральное)
Водоотведение		Есть (центральное)
Газоснабжение		Есть (центральное)
Отопление (от внешних котельных)		Есть (центральное)
Мусоропровод		Есть

Управляющая организация
Генеральный директор
ООО «УК «Северное Сияние»

Батов В.Н.

20__ г.

М.П.

Собственники
Безрукова С.В.

**Перечень обязательных работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Шлиссельбург, ул. Луговая, д.5**

Состав, порядок и периодичность выполнения работ, оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должны соответствовать нормам Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (далее Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290), Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416).

№	Наименование работы (услуги)	Периодичность	Стоимость с 1 м/кв руб/мес
Сантехнические работы			
1	Техническое обслуживание инженерных сетей	По мере необходимости	0,80
2	Запуск системы отопления	1 раз в год	0,20
3	Консервация системы отопления	1 раз в год	0,30
4	Прочистка выпусков системы канализации	1 раз в год	0,20
5	Промывка и гидравлические испытания системы центрального отопления	1 раз в год	0,20
Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования			
1	Организация технического обслуживания и проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год	0,60
Электротехнические работы			
1	Техническое обслуживание электрических сетей	По мере необходимости	0,90
Работы по содержанию системы вентиляции			
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	По мере необходимости	1,25
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (общестроительные работы)			
1	Восстановление технических характеристик общего имущества	По мере необходимости	1,10
Кровельные работы			
1	Техническое обслуживание и чистка мягкой кровли от мусора	1 раз в год	0,62

Санитарное обслуживание

1	Влажная протирка почтовых ящиков, отопительных приборов, ограждений	1 раз в неделю	0,15
2	Выкашивание газонов	1 раз в 2 месяца в летний период	0,20
3	Подметание и мытье лестничных площадок и маршей первого и второго этажей	Рабочие дни	0,90
4	Подметание и мытье лестничных площадок и маршей выше второго этажа	1 раз в неделю	0,95
5	Мытье окон	1 раза в год	0,20
6	Очистка придомовой территории от снега	Рабочие дни в зимний период (период снегопада)	0,60
7	Очистка территорий от наледи и льда без обработки (выходы из подъездов, тротуарные дорожки)	Рабочие дни в зимний период (период снегопада)	0,70
8	Подметание территории	Рабочие дни	0,70
9	Посыпка территории противогололедными составами	Рабочие дни в зимний период (период снегопада)	0,60
10	Уборка газонов от мусора	Рабочие дни	0,70
11	Содержание мусоропроводов	По мере необходимости	1,10
Лифтовое оборудование			
1	Техническое обслуживание и страхование	По мере необходимости / 1 раз в год	3,30
Услуги по управлению			
1	Управление многоквартирным домом	Рабочие дни	2,70
2	Услуги расчетно-кассового центра по начислению и сбору платежей	В рабочее время	0,60
3	Услуги паспортной службы	В рабочее время	0,20
4	Аварийно-диспетчерское обслуживание	По мере обращения граждан	0,40
Особые и специализированные работы			
2	Дезинсекция и дератизация	2 раза в год	0,35
Текущий ремонт			
1	Текущий ремонт общего имущества	По мере необходимости	5,0

**Собственники
Безрукова С.В.**



**Управляющая организация
Генеральный директор ООО «УК «Северное Сияние»**

«20» 12 2017 г. **Батов В.Н.**



(Форма)

АКТ

**установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных
услуг ненадлежащего качества**

г. _____

« ____ » _____ 20 ____ г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « ____ » _____ 20 ____ г. с ____ час. ____ мин. в многоквартирном доме № ____ (квартире № ____) по адресу: г. _____, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место _____

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена _____
(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:

(название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет.показания, данные измерения параметров качества, др)

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № ____ (квартира № ____) по адресу: г. _____, ул. _____ произошло « ____ » _____ 20 ____ г. в ____ час. ____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или _____ (м3, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

(причины: действия непреодолимой силы:

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги (за расчетный период _____) всем потребителям в многоквартирном доме или потребителям в квартире (ах) – многоквартирного дома.