

Договор №1
управления многоквартирным домом

д. Лесколово

18 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Лесколовская жилищная организация» (ООО «ЛЖО»), в лице генерального директора **Фадеевой Ольги Николаевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»** (лицензия на осуществление предпринимательской деятельностью по управлению многоквартирными домами от № 171 от 27.04.2015 г., выдана Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области), с одной стороны и **Собственники** многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Лесколовское сельское поселение, д. Лесколово, улица Красноборская, дом 61,20,10,18 и п. **Осельки д.114**, именуемого в дальнейшем **«Собственники»**, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома, 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. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за оплату оказывать услуги и выполнять работы по управлению жилым домом, расположенным по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Лесколовское сельское поселение, д. Лесколово, улица Красноборская, дом 61,20,10,18 и п. Осельки д. 114 (далее - Многоквартирный дом).

2.2. Состав общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация принимает на себя обязательство оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в соответствии с перечнем работ и услуг, изложенных в Приложении №2.

2.4. Собственник передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и распоряжению инженерным оборудованием для реализации условий настоящего Договора.

3. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

3.1. Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Пользователи - юридические и физические лица, непосредственно использующие жилые (нежилые) помещения многоквартирного дома на законных основаниях.

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, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации и иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, 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.

Доля в праве пользования общим имуществом в многоквартирном доме (доля Пользователя 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.

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

- уборку общего имущества Многоквартирного дома, в том числе чердака, подвала, лестничных площадок и маршей, кровель;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов Многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе 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 (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем Многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов Многоквартирного дома;

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств по Договору с даты заключения Договора.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета.

4.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе Многоквартирного дома.

4.1.4. Предоставлять Пользователям помещений коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета.

4.1.6. 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 текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.7. 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. По требованию Пользователей знакомить с их с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.8. Систематически проводить технические осмотры Многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

4.1.10. Уведомлять Пользователей об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта Многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей

информации на сайте организации или на информационных стендах Многоквартирного дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п.6.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа, следующего за истекшим месяцем.

4.1.12. Рассматривать все претензии Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.13. Предоставлять Пользователям отчет о выполнении Договора управления.

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

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, в зависимости от объема поступивших средств Пользователей помещений, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

4.2.2. Заключать от своего имени в интересах Пользователей помещений договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на оказание услуг.

4.2.3. В случае не предоставления Пользователем до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета, установленных в занимаемых помещениях, производить расчет размера оплаты потребленных ресурсов с использованием, утвержденных на территории Лесколовского сельского поселения нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Пользователем сведений о показаниях приборов учета.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Пользователем, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.6. Управляющая организация имеет право использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.7. Прекращать предоставление услуг Пользователям в случае просрочки оплаты указанных услуг более 3 (трех) месяцев.

4.2.8. Взыскивать с Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

4.2.9. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

4.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством. Своевременно представлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

4.3.1. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов.

4.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования установленные Областным законом Ленинградской области от 15.11.2022 N 143-оз «О ТИШИНЕ»;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы.

4.3.4. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящееся к Собственнику зачеркнуть): о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора; об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

4.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

4.4. Собственник имеет право:

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

4.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими

установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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

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

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома;
- плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества Многоквартирного дома;
- управление Многоквартирным домом;

5.2. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, в том числе за управление Многоквартирным домом, складывается из стоимости работ и услуг, перечень которых приведен в (Приложении № 3) к Договору. Размер платы за ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества Многоквартирного дома, принимается

в размере, установленном Комитетом по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области для Ресурсоснабжающих организаций.

5.3. Оплата производится в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.4. Плата за услуги, являющиеся предметом Договора, вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

5.5. Неиспользование помещений Пользователем не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, а также за услуги по управлению.

5.6. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Планово-договорная стоимость работ, услуг, включённых в Перечень работ, услуг, за содержание и текущий ремонт общего имущества на каждый год действия договора определяется: на дату заключения договора – в разделе Приложения № 3 к договору, во второй и последующие годы действия договора такая стоимость ежегодно индексируется на фиксированный индекс роста платы, согласованный сторонами договора в установленном размере на 4%.

5.9. В случае, если инициированное управляющей организацией общее собрание собственников помещений не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне в Приложении № 3 на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить фиксированный индекс роста платы, согласованный сторонами договора в установленном размере на 4%.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную нормативными правовыми актами продолжительность, Управляющая организация обязана произвести Пользователю перерасчет в порядке, установленном действующим законодательством.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Пользователя в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине Пользователя помещения в многоквартирном доме.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1 Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником или доверенным им лицами, в соответствии с их полномочиями.

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.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расторгнуть договор управления досрочно можно по обоюдному согласию сторон в соответствии с требованиями ст. 450 ГК РФ (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ). Сделать это можно, инициировав общее собрание собственников помещений в МКД по вопросу расторжения ДУ (ч. 3 ст. 161 ст. ЖК РФ).

8.2. В одностороннем порядке договор расторгается по решению суда, если одна из сторон совершила грубое нарушение существенных условий такого договора (ч. 1 ст. 450 ГК РФ).

8.3. По инициативе Собственника в случае: отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа; принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

8.4. По инициативе Управляющей организации расторгнуть договор управления можно в связи с истечением (окончанием) срока его действия, при этом необходимо уведомить Собственников за 2 месяца до окончания договора управления о таком намерении.

8.5. 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.

8.6. Все изменения и дополнения действительны в том случае, если они оформлены в письменном виде путем составления дополнительного соглашения и подписаны уполномоченными на то лицами обеих сторон.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются 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. В случае изменения организационно-правовой формы Управляющей организации, условия настоящего Договора остаются неизменными.

10. ФОРС-МОЖОР

10.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие неопределенной силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Сторон договора.

10.2. Если обстоятельства неопределенной силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет.

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.

11.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

- № 1 - Состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме
- № 2 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

- № 3 – Тарифы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.
- № 4 – Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»
ООО «Лесколловская жилищная
организация»**

**«Собственники помещений,
заключившие договор управления
согласно реестру»**

Адрес (место нахождения): 188668,
Ленинградская обл., Всеволожский р-н,
Лесколово д., Зеленая ул., д. 62, пом. 15
Телефон: +7(812) 679-80-70
Электронная почта: lesklzo@mail.ru
ОГРН: 1154703000022
ИНН: 4703030824
КПП: 470301001
ОКПО: 11174393
р/с: 40702810403000017698
Филиал «Северная столица» АО
«Райффайзенбанк»,
к/с: 30101810100000000723
БИК: 044030723
**Генеральный директор
ООО «ЛЖО»**



/О.Н. Фадеева/

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

**Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский
муниципальный район, Лесколовское сельское поселение, д. Лесколово, улица
Красноборская, дом 10, 18, 20, 61, п. Осельки д.114**

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, фасадное остекление и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и/или спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, коллекторных групп до первого отключающего устройства, включая это устройство, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии.

АКТ

**о состоянии общего имущества
многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 10**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 10
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: **инвентарный № 102 Л1**
3. Серия, тип постройки: **типовой**
4. Год постройки: **1977 г.**
6. Степень физического износа: **70 %**
7. Год последнего капитального ремонта: **построенный**
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: **нет**
9. Объем здания, куб. м.: 12334
10. Общая площадь: 3125,4 кв. м
11. Площадь квартир: 2878,0 кв. м
12. Жилая площадь: 1707,9 кв. м
13. Количество лестниц: 3
14. Уборочная площадь лестничных клеток: **246,4 кв. м**

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

15. Количество квартир: **60**

16. Количество этажей: **5**

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Техническое состояние	Процент износа
1	Фундамент	Железобетонные блоки	Удовлетворительное	70
2	Стены	Крупные панели	Хорошее	30
3	Фасад	Из несущих панелей	Хорошее	30
4	Перегородки	Гипсобетонные	Удовлетворительное	70
5	Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное	70
6	Крыша	Совмещенное рулонное покрытие	Удовлетворительное	80
7	Кровля	Рулонная	Удовлетворительное	80
8	Полы	Линолеум	Удовлетворительное	70
9	Проемы	Окна – двойные створные Двери - стеклопакеты	Хорошее	30
10	Отделка внутренняя	Штукатурка	Удовлетворительное	70
11	Прочие элементы	бетонные	Удовлетворительное	70
12	Сан-тех. устройства	есть	Удовлетворительное	70
13	Отопление	есть	Удовлетворительное	80
14	ГВС	есть	Удовлетворительное	80
15	ХВС	есть	Удовлетворительное	80
16	Канализация	есть	Удовлетворительное	80
17	Газоснабжение	есть	Удовлетворительное	70
18	Электроснабжение	есть	Удовлетворительное	70

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

АКТ

**о состоянии общего имущества
многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 18**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 18
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: инвентарный № 107 Л1
3. Серия, тип постройки: типовой
4. Год постройки: 1986 г.
6. Степень физического износа: 70 %
7. Год последнего капитального ремонта: построенный
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Объем здания, куб. м.: 17184
10. Общая площадь: 3606,2 кв. м
11. Площадь квартир: 3266,8 кв. м
12. Жилая площадь: 2218,4 кв. м
13. Количество лестниц: 3
14. Уборочная площадь лестничных клеток: 339,1 кв. м
15. Количество квартир: 60
16. Количество этажей: 5

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Техническое состояние	Процент износа
1	Фундамент	Железобетонные блоки	Удовлетворительное	70
2	Стены	Крупные панели	Удовлетворительное	70
3	Фасад	Из несущих панелей	Удовлетворительное	70
4	Перегородки	Ячеистый бетон	Удовлетворительное	70
5	Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное	70
6	Крыша	рулонное покрытие	Удовлетворительное	70
7	Кровля	Рулонная	Удовлетворительное	70
8	Полы	Линолеум	Удовлетворительное	70
9	Проемы	Окна – двойные створные Двери - филенчатые	Удовлетворительное	70
10	Отделка внутренняя	Окраска, оклейка обоями	Удовлетворительное	70
11	Прочие элементы	бетонные	Удовлетворительное	70
12	Сан-тех. устройства	есть	Удовлетворительное	70
13	Отопление	есть	Удовлетворительное	70
14	ГВС	есть	Удовлетворительное	70
15	ХВС	есть	Удовлетворительное	70
16	Канализация	есть	Удовлетворительное	70
17	Газоснабжение	есть	Удовлетворительное	70
18	Электроснабжение	есть	Удовлетворительное	70

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

АКТ

**о состоянии общего имущества
многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 20**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 20
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: инвентарный № 131 Л1
3. Серия, тип постройки: типовой
4. Год постройки: 1992 г.
6. Степень физического износа: 70 %
7. Год последнего капитального ремонта: построенный
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Объем здания, куб. м.: 22292
10. Общая площадь: 6427,4 кв. м
11. Площадь квартир: 5766,4 кв. м
12. Жилая площадь: 3349,2 кв. м
13. Количество лестниц: 5
14. Уборочная площадь лестничных клеток: 661 кв. м
15. Количество квартир: 100
16. Количество этажей: 5

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Техническое состояние	Процент износа
1	Фундамент	Железобетонные блоки	Удовлетворительное	70
2	Стены	Крупные панели	Удовлетворительное	70
3	Фасад	Из несущих панелей	Удовлетворительное	70
4	Перегородки	Гипсобетонные	Удовлетворительное	70
5	Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное	70
6	Крыша	рулонное покрытие	Удовлетворительное	70
7	Кровля	Рулонная	Удовлетворительное	70
8	Полы	Линолеум	Удовлетворительное	70
9	Проемы	Окна – двойные створные Двери - филенчатые	Удовлетворительное	70
10	Отделка внутренняя	Окраска, оклейка обоями	Удовлетворительное	70
11	Прочие элементы	бетонные	Удовлетворительное	70
12	Сан-тех. устройства	есть	Удовлетворительное	70
13	Отопление	есть	Удовлетворительное	70
14	ГВС	есть	Удовлетворительное	70
15	ХВС	есть	Хорошее	20
16	Канализация	есть	Удовлетворительное	70
17	Газоснабжение	есть	Удовлетворительное	70
18	Электроснабжение	есть	Удовлетворительное	70

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

АКТ
о состоянии общего имущества
многоквартирного дома, являющегося объектом конкурса
по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 61

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 61
2. Кадастровый номер многоквартирного дома: инвентарный № 70 Л1
3. Серия, тип постройки: типовой
4. Год постройки: 1987 г.
6. Степень физического износа: 70 %
7. Год последнего капитального ремонта: построенный
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Объем здания, куб. м.: 14511
10. Общая площадь: 3682,9 кв. м
11. Площадь квартир: 3302 кв. м
12. Жилая площадь: 2264,2 кв. м
13. Количество лестниц: 3
14. Уборочная площадь лестничных клеток: 345,1 кв. м
15. Количество квартир: 60
16. Количество этажей: 5

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элемента	Техническое состояние	Процент износа
1	Фундамент	Сборные железобетонные блоки	Удовлетворительное	70

Приложение №1
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

2	Стены	Кирпичные	Удовлетворительное	70
3	Фасад	Из несущих панелей	Удовлетворительное	70
4	Перегородки	Гипсобетонные и кирпичные	Удовлетворительное	70
5	Перекрытия	Железобетонные	Удовлетворительное	70
6	Крыша	рулонное покрытие	Удовлетворительное	70
7	Кровля	Рулонная	Удовлетворительное	70
8	Полы	Дощатые	Удовлетворительное	70
9	Проемы	Окна – двойные створные Двери - стандартные	Удовлетворительное	70
10	Отделка внутренняя	Штукатурка	Удовлетворительное	70
11	Прочие элементы	бетонные	Удовлетворительное	70
12	Сан-тех. устройства	есть	Удовлетворительное	70
13	Отопление	есть	Удовлетворительное	70
14	ГВС	есть	Удовлетворительное	70
15	ХВС	есть	Удовлетворительное	70
16	Канализация	есть	Удовлетворительное	70
17	Газоснабжение	есть	Удовлетворительное	70
18	Электроснабжение	есть	Удовлетворительное	70

Генеральный директор
ООО «ЛЖО»



О. Н. Фадеева /О. Н. Фадеева/

Собственники помещений, заключившие
договор управления согласно реестру

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

Перечень и периодичность работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома

№	Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД	Периодичность	Требования нормативно-правового документа
1. Содержание помещений и уборка придомовой территории			
1.1. Уборка придомовой территории в летний период			
1.1.1.	Подметание территории	Ежедневно	п. 2.1.11 СанПиН 2.1.2.2645-10
1.1.2.	Уборка мусора с газонов, в том числе очистка от опавшей листвы	1 раз в 2 суток	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (Утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191)
1.1.3.	Полив тротуаров (мойка территории)	В жаркое время по мере необходимости, но не реже 2 раза в сутки	п. 3.6.11 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
1.1.4.	Полив газонов	1 раз в 2 суток в летний период	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (Утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191)
1.1.5.	Стрижка (выкашивание газонов)	3 раза в летний период	
1.1.6.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	п. 3.7.18 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»
1.1.7.	Уборка мусора с контейнерных площадок	1 раз в сутки	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (Утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191)
1.2. Уборка придомовой территории в зимний период			
1.2.1.	Подметание и уборка снега у входа в подъезд	Ежедневно	п. 24 Минимального перечня Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020)
1.2.2.	сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии келейности свыше 5 см;	1 раз в сутки, в 2-ое суток, в 3-ое суток в зависимости от класса территории	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (Утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191)
1.2.3.	Посыпка территории песком	1 раз в сутки, в 2-ое суток в зависимости от класса территории	Рекомендации по нормированию материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (Утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191)
1.2.4.	Уборка мусора с контейнерных	1 раз в сутки	Рекомендации по нормированию

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

	площадок		материальных ресурсов на содержание и ремонт жилищного фонда. Часть 1 (Утв. Приказом Госстроя РФ от 22.08.2000 г. № 191)
1.3. Уборка лестничных клеток и мест общего пользования (МОП)			
1.3.1.	Влажное подметание МОП, лестничных площадок и маршей трех нижних этажей	Ежедневно	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
1.3.2.	Влажное подметание МОП, лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
1.3.3.	Мытье окон	2 раза в год	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
1.3.4.	Мытье лестничных площадок и маршей, нижних трех этажей	2 раза в месяц	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
1.3.5.	Мытье лестничных площадок и маршей, выше третьего этажа	2 раза в месяц	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
1.3.6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
1.3.7.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
1.3.8.	Очистка металлической решетки и прямка перед входом в подъезд	1 раз в неделю	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999 N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»
1.4. Содержание подвалов и технических помещений			
1.4.1.	Дератизация и дезинсекция	По договору и по мере необходимости, но не реже двух	

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

		раз в год	
2. Содержание конструктивных элементов здания			
2.1.1.	Технический осмотр конструктивных элементов здания в комплексе (кровля, фундаменты и стены подвала, стены, перекрытия, полы, перегородки, окна, двери, лестницы и т.д.)	2 раза в год	п. 3.3.6, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
2.1.2.	Очистка кровель от мусора	2 раза в год	п. 4.6.1.23, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
2.1.3.	Очистка козырьков подъездов от снега и наледи	По мере необходимости	
3. Техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования			
3.1. Техническое обслуживание системы отопления			
3.1.1.	Промывка системы отопления	Ежегодно после окончания отопительного сезона	п. 5.2.10, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.2.	Техническое обслуживание, Узла учета тепловой энергии и ИТП	По мере необходимости	п. 2.6.5, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.3.	Проверка состояния отопительных приборов в МОП	1 раз в год	п. 2.6.5, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.4.	Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления	1 раз в год	п. 2.6.5, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.5.	Гидравлические испытания системы отопления	1 раз в год	п. 2.6.10, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.6.	Консервация системы отопления	1 раз в год	
3.1.7.	Проверка состояния трубопроводов системы отопления	1 раз в год	п. 2.6.5, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.8.	Технический осмотр и мелкий	1 раз в год	п. 2.6.7, Постановления Госстроя РФ

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

	ремонт изоляции трубопроводов		от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.9.	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год	п. 2.6.5, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.10.	Снятие, осмотр, прочистка, ремонт и установка параллельной задвижки (1/3 задвижек)	1 раз в год	п. 2.6.5, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.11.	Очистка грязевиков	1 раз в год	п. 2.6.5, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.1.12.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год	п. 2.6.5, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.2. Техническое обслуживание систем холодного и горячего водоснабжения			
3.2.1.	Проверка состояния трубопроводов систем ХГВС	По установленному графику	п. 5.3.7, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.2.2.	Гидравлические испытания систем ХГВС	1 раз в год	п. 2.6.10, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.2.3.	Притирка запорной арматуры с набивкой сальников	1 раз в год	п. 5.3.2, 5.3.6, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.2.4.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	1 раз в год	п. 5.3.11, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.2.5.	Уплотнение сгонов на запорной арматуре	1 раз в год	п. 5.3.2, 5.3.6, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.2.6.	Снятие показаний коллективных приборов учета	1 раз в месяц	п. 31, Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

			предоставлении КУ собственникам и пользователям помещений в МКД»
3.2.7.	Организация проведения проверок и ремонта коллективных приборов учета	По мере необходимости	
3.3. Техническое обслуживание системы канализации			
3.3.1.	Проверка состояния трубопроводов канализации	По графику	п. 5.8.3, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.3.2.	Прочистка и промывка канализационных стояков	1 раз в год	Приложения 1, 4, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.3.3.	Проверка канализационных вытяжек, их прочистка	1 раз в год и по мере необходимости	
3.4. Техническое обслуживание системы вентиляции			
3.4.1.	Проведение осмотров и устранение выявленных неисправностей	1 раз в год и по мере необходимости	
3.5. Техническое обслуживание системы электроснабжения			
3.5.1.	Осмотр общедомовых систем электроснабжения, поэтажных щитков с подтяжкой контактных соединений, прочисткой клемм и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в год	п. 2.6.2, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
3.5.2.	Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях, на чердаке	1 раз в 3 месяца и дополнительно, по обращениям граждан	
3.5.3.	Технический осмотр состояния осветительной арматуры	1 раз в год	
3.5.4.	Осмотр электрощитовых ВРУ	1 раз в месяц	
3.5.5.	Замена электролампочек в помещениях МОП	По заявкам, в течение двух рабочих дней	
3.5.6.	Укрепление и техническое обслуживание выключателей в помещениях МОП	По заявкам	
3.5.7.	Устранение неисправностей системы освещения МОП, ВРУ, автоматов защиты стояков и	По заявкам	

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

	питающих линий		
3.5.8.	Организация проверки заземления оболочки электрокабеля, замеров сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	Табл. 37, Министерство энергетики российской федерации Приказ от 13 января 2003 г. № 6 об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей
3.5.9.	Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц	п. 49, Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»
3.5.10	Организация проведения проверок и ремонта общедомовых приборов учета электрической энергии	По мере необходимости	
3.6. Техническое обслуживание объектов внешнего благоустройства			
3.6.1.	Проведение осмотра и мелкий ремонт объектов внешнего благоустройства (детские игровые и спортивные площадки, скамьи и т.д.), находящиеся на земельном участке и относящиеся к общему имуществу собственников помещений МКД, осмотр и мелкий ремонт ограждений	1 раз в год и по мере необходимости	
3.7. Аварийно – диспетчерское обслуживание			
3.7.1.	Прием заявок диспетчерской службой	По заявкам, на следующий день после обращения	п.п. 2.2.6, Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
3.7.2.	Устранение неисправностей аварийного порядка	По заявкам	Приложение № 2 к Постановлению Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
3.8. Управление МКД			
3.8.1.	Прием хранение и ведение технической документации по МКД		
3.8.2.	Подготовка предложений по перечню требуемых работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, его инженерного оборудования и устройств.		
3.8.3.	Организация текущего ремонта и контроль его проведения		

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

3.8.4.	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, а также предоставление отчетов собственникам помещений о расходовании денежных средств		
3.8.5.	Разработка годового финансово-хозяйственного плана по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с подготовкой калькуляции себестоимости обслуживания дома и предложения по установлению размера обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества.		
3.8.6.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту МКД с подрядными организациями.		
3.8.7.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями, в том числе на поставку тепловой энергии, электрической энергии, водоснабжения и водоотведения.		
3.8.8.	Снятие показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, сдача отчетности в ресурсоснабжающие организации		
3.8.9.	Осуществление контроля за качеством и объемом предоставленного коммунального ресурса получаемых коммунальных услуг собственникам в МКД.		
3.8.10.	Начисление и сбор платы за содержание, и ремонт общего имущества МКД. Организация сбора расходов собственников на текущий ремонт.		
3.8.11.	Обеспечение своевременной и полной оплаты услуг по счетам поставщиков услуг.		
3.8.12.	Произведение сверки расчетов		

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

	по оплате за жилищно-коммунальные услуги по требованию пользователя помещений и выдача документов подтверждающих правильность начисления и расчетов.		
3.8.13.	Принятие мер по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.		
3.8.14.	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах рассмотрения.		
3.8.15.	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан.		
3.8.16.	Выдача справок обратившимся за ними собственникам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием граждан жилыми помещениями.		
3.8.17.	Выход и составление акта причинения ущерба при затоплении и иных обстоятельствах.		
3.8.18.	Выработка предложений и реализация решений, принятых на общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, направленных на более полное и эффективное использование, развитие и обслуживание общего имущества в целях привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения жилищного фонда и других объектов.		
3.8.19.	Подготовка и участие в проведении общих собраний в МКД.		
3.8.20.	Заключение от имени собственников помещений в		

Приложение № 2
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024г.

	МКД договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).		
3.8.21.	Формирование ответов и работа в системе ГИС ЖКХ		

Генеральный директор
ООО «ЛЖО»

Собственники помещений,
заключившие договор управления
согласно реестру



/О.Н. Фадеева/

Тариф по видам услуг

п. Осельки д. 114		
Содержание помещения		
Вид услуги	Единица измерения	Тариф, руб.
Обслуживание ВДГО	Кв.м.	0,38
Ремонт жилья	Кв.м.	6,50
Содержание жилья	Кв.м.	9,80
Содержание придомовой территории	Кв.м.	4,90
Уборка лестничных клеток	Кв.м.	2,80
Управление МКД	Кв.м.	3,20
Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД		
ГВС СОИ (тепловая энергия на ГВС)*	ГКАЛ	1892,90
ГВС СОИ (холодная вода на ГВС)*	куб.м.	21,21
Отведение сточных вод СОИ*	куб.м.	34,18
Холодное водоснабжение СОИ*.	куб.м.	50,36
Электроэнергия день СОИ*	кВт. ч.	4,14
Электроэнергия ночь СОИ*	кВт ч.	2,25
Электроэнергия СОИ*	кВт. ч.	3,94
д. Лесколово, ул. Красноборская д. 10, 18, 20, 61		
Содержание помещения		
Вид услуги	Единица измерения	Тариф, руб.
Обслуживание ВДГО	Кв.м.	0,38
Ремонт жилья	Кв.м.	6,50
Содержание жилья	Кв.м.	9,80
Содержание придомовой территории	Кв.м.	4,90
Уборка лестничных клеток	Кв.м.	2,80
Управление МКД	Кв.м.	3,20
Коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД		
ГВС СОИ (тепловая энергия на ГВС)*	ГКАЛ	1829,64
ГВС СОИ (холодная вода на ГВС)*	куб.м.	31,76
Отведение сточных вод СОИ*	куб.м.	65,92
Холодное водоснабжение СОИ*	куб.м.	42,20

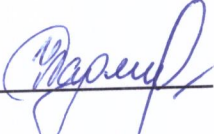
Приложение № 3
к договору управления
№ 1 от 18 марта 2024 г.

Электроэнергия день СОИ*	кВт. ч	4,14
Электроэнергия ночь СОИ*	кВт. ч	2,25
Электроэнергия СОИ*	кВт. ч	3,94

*Тарифы устанавливаются Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.
Цена услуг подлежит изменению в случае изменения тарифов, утвержденных Приказами ЛенРТК.

Генеральный директор
ООО «ЛЖО»

Собственники
заключившие договор
согласно реестру
помещений,
управления


/О. Н. Фадеева/

**АКТ эксплуатационной ответственности
в отношении инженерных систем, касающихся жилых помещений в
многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский район, д. Лесколово, ул. Красноборская, д. 10,18,20,61 и п. Осельки
д.114**

Граница ответственности по электроснабжению:

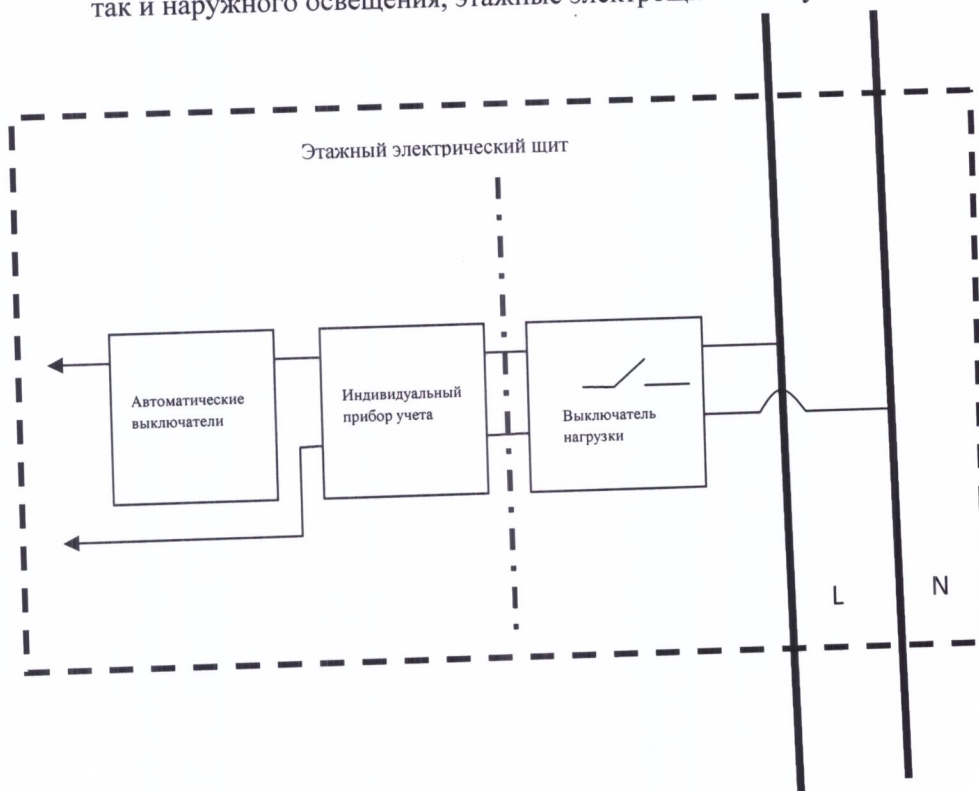
С одной стороны,

Являются точки подключения фазных (L) и нулевого (N) проводов к отходящим контактам автоматического выключателя нагрузки в этажном электрическом щите и точка подключения, заземляющего (PE) провода к клеммнику заземляющих проводов в этажном щите.

Отходящие от точек подключения в Квартиру кабельные линии, индивидуальный прибор учета электроэнергии, электрооборудование и электрическая разводка внутри Квартиры обслуживается Собственником.

С другой стороны,

Кабели электроснабжения 0,4кВ, Оборудование ГРЩ, силовых шкафов общедомового имущества, стояковую разводку, линии освещения, световые приборы как внутреннего, так и наружного освещения, этажные электрощиты обслуживает Управляющая компания.



Граница эксплуатационной ответственности

**Граница ответственности по системе отопления д. 10, 18, 61 ул. Красноборская
д. Лесколово:**

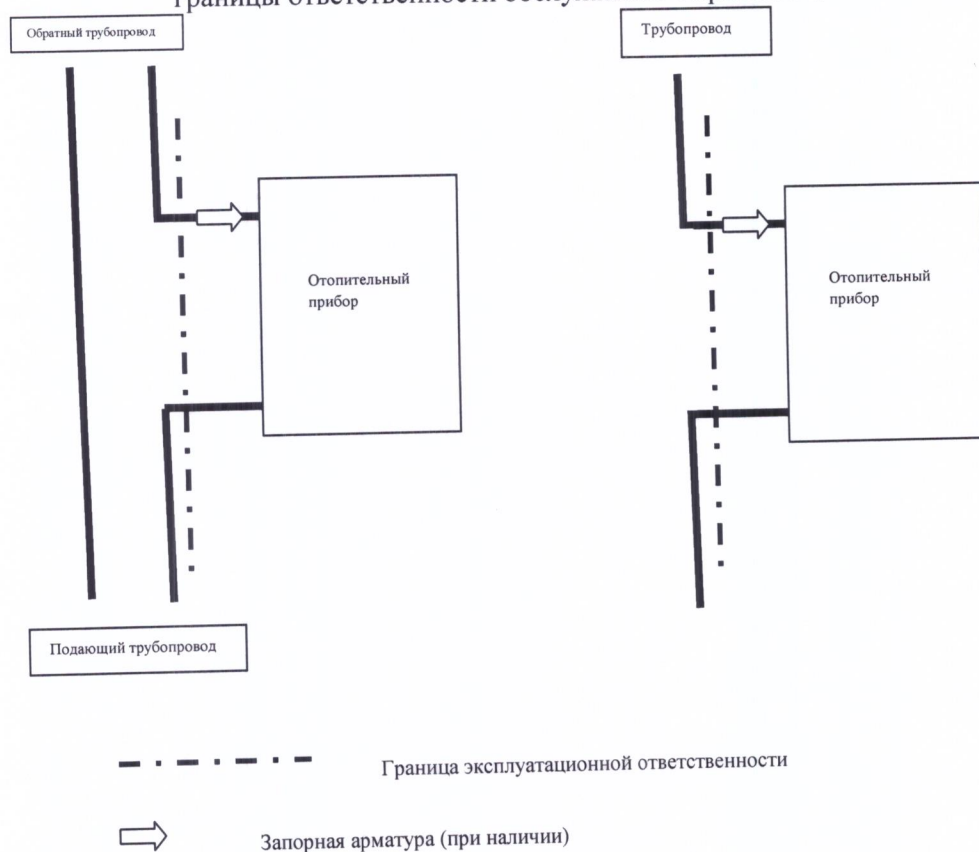
С одной стороны,

Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами стояков отопления, идущим к помещению Собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления Квартиры, Квартирный прибор учета тепловой энергии обслуживает Собственник.

С другой стороны,

Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



**Граница ответственности по системе отопления д. 20 ул. Красноборская
д. Лесколово:**

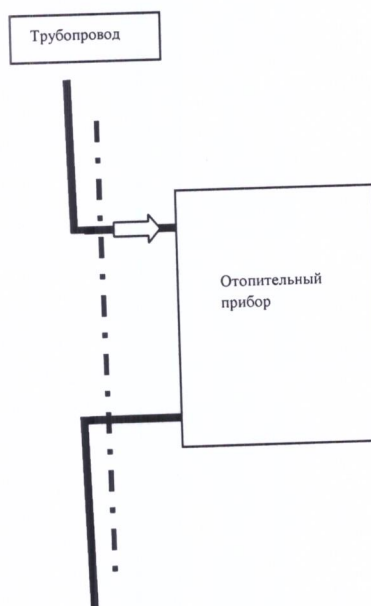
С одной стороны,

Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами стояков отопления, идущим к помещению Собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления Квартиры, Квартирный прибор учета тепловой энергии обслуживает Собственник.

С другой стороны,

Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



--- Граница эксплуатационной ответственности

⇒ Запорная арматура (при наличии)

Граница ответственности по системе отопления д. 114 п. Осельки:

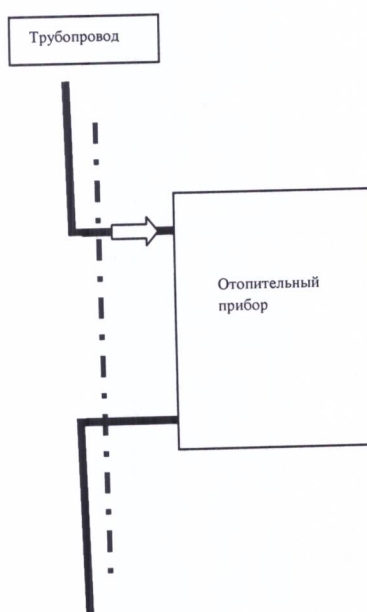
С одной стороны,

Являются точки соединения запорной арматуры с подводящим и отводящим штуцерами стояков отопления, идущим к помещению Собственника.

Подводящие и отводящие трубы к радиаторам отопления, запорную арматуру и сами приборы отопления Квартиры, Квартирный прибор учета тепловой энергии обслуживает Собственник.

С другой стороны,

Магистральные трубопроводы, оборудование ИТП, транзитные стояки отопления до границы ответственности обслуживает Управляющая компания.



Граница эксплуатационной ответственности



Запорная арматура (при наличии)

Граница ответственности по канализации:

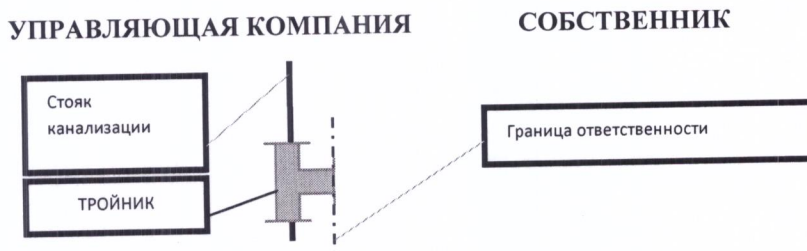
С одной стороны,

Является точка присоединения отводящей трубы канализации Квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.

Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

С другой стороны:

Магистральные канализационные трубопроводы, тройники транзитных канализационных стояков и сами стояки до границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по канализированию, обслуживает Управляющая компания.



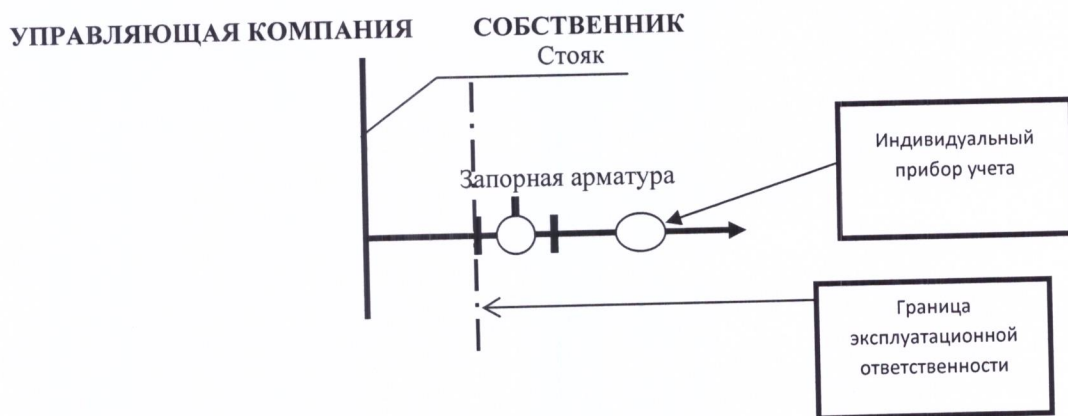
Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению:

С одной стороны,

Является точка первого соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания. Всю водопроводную разводку внутри Квартиры обслуживает Собственник.

С другой стороны,

По ХВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения. По ГВС граница эксплуатационной и балансовой ответственности между водоснабжающей организацией и Управляющей компанией по договору водоснабжения.



Граница ответственности по системе вентиляции:

Границей эксплуатационной ответственности являются внутренняя поверхность стен в кухне и санузле в местах вывода вентиляции в квартиру.

С одной стороны:

Все вентиляционное оборудование в границах квартиры обслуживает Собственник.

С другой стороны:

Оборудование и коммуникации по другую сторону от стены, разделяющей Квартиру и МОП, общие магистральные коммуникации обслуживает Управляющая компания.



Генеральный директор
ООО «ЛЖО»



Ю. Н. Фадеева/

Собственники помещений,
заключившие договор управления
согласно реестру