Договор
управления многоквартирным домом

«01» января 2025 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме,расположенном по адресу: Ленинградская область, Приозерский район п. Владимировка ул. Лесная д. 1, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**

и ЗАО «ТВЭЛОблСервис»», действующее на основании лицензии № 051, выданной 06 апреля 2015 года Комитетом государственного жилищного контроля и надзора Ленинградской области, в лице Генерального директора Самойловой Наталии Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество в многоквартирном доме или общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования, переданных Управляющей организации для целей исполнения Договора, приводится в акте приема-передачи указанной документации, технических средств и оборудования, составленном и подписанном в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. № 416.

1.3. Управление многоквартирным домом исходя из его технического состояния и задания собственников помещений осуществляется по Договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в целях обеспечения и *(или)* повышения комфортности проживания в многоквартирном доме;

1.4. Местом исполнения Договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле к Договору.

2. Срок Договора и дата начала деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор вступает в силу момента его подписания Сторонами с 01 января 2025 года и распространяет свое действие на отношение сторон, возникшие с 01.01.2023 г. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п.11.1 Договора.

2.2. Срок действия Договора составляет 5 лет.

Договор может быть досрочно расторгнут собственниками помещений, по соглашению сторон, а также может быть прекращен в порядке и в случаях, установленных в разделе 9 Договора.

2.3. С даты начала управления многоквартирным домом, определяемой в соответствии с пунктом 2.2. Договора, положения Договора становятся обязательными для исполнения всеми собственниками помещений.

2.4. Информация о Договоре, дате заключения Договора, дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления коммунальных услуг по Договору размещается Управляющей организацией на официальном сайте государственной информационной системы ЖКХ в сети «Интернет» в установленном жилищным законодательством порядке.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом и порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства.

На отношения Сторон по Договору распространяются положения главы 37 ГК РФ, регулирующие отношения по договору подряда, главы 39 ГК РФ, регулирующие отношения по договору возмездного оказания услуг, а также главы 49 ГК РФ и 52 ГК РФ, регулирующие отношения по агентскому договору с элементами договора поручения в случаях, указанных в п.4.1.8 Договора.

При исполнении Договора Стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила управления многоквартирными домами)
- Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества или Правила изменения размера платы)
- Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень работ, услуг)
- Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2006г. № 354 (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).
- Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 14 мая 2013г. № 410 (далее – Правила пользования газом)[1].
- нормативными правовыми актами Правительства Ленинградской области, содержащими обязательные для исполнения собственниками помещений и Управляющей организацией правила в сфере управления многоквартирным домом.

В случае внесения изменений в нормативные акты, регулирующие отношения, касающиеся исполнения Договора, внесения соответствующих изменений в Договор не требуется, и Стороны руководствуются нормами действующего (нового, измененного) законодательства, за исключением случаев, когда нормативный акт предусматривает регулирование соответствующих отношений условиями договора.

3.2. Информация об Управляющей организации, о ее представительствах, об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Сбор, обработка и хранение информации о собственниках помещений и иных лицах, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, а также актуализация указанной информации осуществляются Управляющей организацией в соответствии с Правилами управления многоквартирными домами.

Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Состав персональных данных, перечень действий по обработке персональных данных, условия передачи персональных данных иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства. Субъект персональных данных имеет право на получение информации, касающейся обработки его персональных данных, в порядке установленном Федеральным законом от 27.07.2016 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.4. Требования к собственникам помещений и к потребителям по обеспечению соблюдения и соблюдению правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора, а также требования к Управляющей организации, относящиеся к исполнению условий Договора, приведены в Приложении № 4 к Договору.

3.5. В случаях, установленных Жилищным кодексом РФ и Договором, Управляющая организация взаимодействует с собственниками помещений, в т.ч. входящими в совет многоквартирного дома, уполномоченными на рассмотрение, согласование и(или) решение вопросов исполнения Договора (далее – уполномоченное собственниками лицо). Уполномоченное собственниками лицо действует в отношениях с Управляющей организацией по вопросам исполнения Договора в объеме полномочий, определяемых в решении общего собрания собственников.

В отсутствие в любой период исполнения Договора уполномоченных собственниками лиц (например, при не избрании совета многоквартирного дома, при фактическом неосуществлении уполномоченным собственниками лицом своих полномочий в связи с отъездом, болезнью, при немотивированном отказе от их осуществления) исполнение Управляющей организацией условий Договора, предусматривающих участие таких лиц в подписании указанных в Договоре документов (за исключением дополнительных соглашений, подписываемых с уполномоченным лицом в соответствии с п.9.3. Договора) осуществляется путем составления Управляющей

[1] данные Правила приводятся, если в дом осуществляется подача газа.

организацией таких документов с отметкой об отсутствии уполномоченного собственниками лица, в т.ч. в момент подписания документов, или о его немотивированном отказе от их подписания.

Способы взаимодействия Управляющей организации с уполномоченным собственниками лицом и порядок уведомления о необходимости подписания предусмотренных Договором документов устанавливаются в письменном соглашении, заключаемом Управляющей организацией с уполномоченным собственниками лицом.

3.6. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно с учетом требований Правил оказания услуг, выполнения работ.

Собственники помещений и иные потребители вправе по спорным вопросам, возникающим у них в отношениях с привлеченными Управляющей организацией лицами, обращаться для решения таких вопросов в Управляющую организацию.

3.7. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений способами, предусмотренными Правилами содержания общего имущества, а также Законом о защите прав потребителей.

Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными собственниками лицами осуществляется также путём:

- участия в проводимых Управляющей организацией в соответствии с Правилами содержания общего имущества осмотрах общего имущества, составлении актов по результатам осмотров общего имущества, а также путём проверки отражения информации, содержащейся в таких актах, в журнале осмотра общего имущества;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается правилами техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля, а также осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

3.8. Раскрытие Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирным домом, в т.ч. в случаях изменения такой информации, осуществляется в порядке, в объемах и в сроки, установленные Правилами управления многоквартирными домами, Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором. Собственники не вправе требовать от Управляющей организации представления ею информации, состав и объем предоставления которой превышает установленные жилищным законодательством.

При исполнении Договора Управляющая организация вправе самостоятельно осуществлять размещение досок объявлений в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3.9. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет об исполнении Договора по форме, приведенной в Приложении № 6 к Договору, в течение первого квартала года, следующего за отчетным, исчисляемого с даты начала управления многоквартирным домом (далее – отчетный год), путем его размещения в порядке, установленном Правилами управления многоквартирными домами, а также, на досках объявлений, расположенных в подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, на информационных стендах (стойках) в представительстве Управляющей организации.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок организации выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и порядок их приемки

4.1.1. Виды выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая объемы, периодичность, сроки (график) их выполнения и размер финансирования их выполнения (далее – Перечень работ, услуг), утвержден решением общего собрания собственников (**протокол общего собрания собственников от** _____) и приведен в Приложении № 5 к Договору.

Изменение Перечня работ, услуг осуществляется ежегодно по истечении 12 месяцев действия Договора в порядке, указанном в п.4.1.2 Договора, в иных случаях – в порядке, указанном в п.4.1.3 Договора.

Информация о Перечне работ, услуг и о его изменении доводится до сведения собственников в установленном Правилами управления многоквартирными домами порядке, а также путем размещения такой информации на информационных стендах (стойках) в представительстве Управляющей организации в течение 10 рабочих дней после даты начала действия Перечня работ, услуг или изменений к нему.

Управляющая компания, при изменении МРОТа или территориальных индексов цен на материалы, имеет право в одностороннем порядке изменять стоимость услуг и периодичность внутри перечня, без изменения общего размера платы.

Перечень работ, услуг включает виды работ, услуг, определяемые исходя из Минимального перечня работ, услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы, услуги), а также виды работ, услуг,

определяемые заданием собственников сверх минимально необходимых работ, услуг (далее – дополнительные работы, услуги) и содержит:

а) перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, работ, услуг по содержанию общего имущества, носящих регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия Договора, а также планируемый размер финансирования таких работ, услуг (Приложения № 5 к Договору);

б) порядок определения размера платы за содержание жилого помещения в части платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме (Приложения № 5 к Договору);

4.1.2. По истечении каждых 12 месяцев действия Договора Управляющая организация актуализирует Перечень работ, услуг путем изменения в установленном Договором порядке стоимости работ, услуг, размера платы за содержание общего имущества, а также иной информации, включенной в Приложение № 5 к Договору, и составляет Перечень работ, услуг на год действия Договора, следующий за отчетным (далее – актуализированный Перечень работ, услуг).

Актуализированный Перечень работ, услуг подписывается руководителем Управляющей организации, является неотъемлемой частью Договора в соответствии с п.9.4 Договора и подлежит применению Сторонами начиная с 1 числа месяца, следующего за отчетным годом.

4.1.3. Перечень работ, услуг и актуализированный Перечень работ, услуг (далее – Перечни работ, услуг) могут изменяться в части видов работ, услуг, сроков, периодичности (графиков) их выполнения, оказания при соблюдении следующих условий:

4.1.3.1. Перечень работ, услуг в части включенных в него минимально необходимых работ, услуг подлежит актуализации в течение всего срока действия Договора.

4.1.3.2. Изменение Перечней работ, услуг может осуществляться по решению Управляющей организации в порядке, указанном в п.9.4 Договора, в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечнях работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Перечнях работ, услуг срок с надлежащим качеством);

б) при изменении сроков (графиков) выполнения работ и оказания услуг, по сравнению со сроками (графиками), установленными в Перечнях работ, услуг при выполнении Управляющей организацией непредвиденных работ;

в) при необходимости включения в Перечни работ, услуг или исключения из Перечней работ, услуг минимально необходимых работ, услуг, относящихся к содержанию общего имущества, в связи с изменением состава общего имущества или изменением жилищного законодательства в период до соответствующего изменения Перечней работ, услуг по решению общего собрания собственников в случае необходимости принятия таких решений.

4.1.3.3. Изменения Перечней работ, услуг, приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг, предусмотренной Договором, утверждаются на общем собрании собственников и включаются в Договор путем оформления дополнительного соглашения к Договору в порядке, указанном в п.9.2. Договора.

4.1.3.4. Изменения Перечней работ, услуг, за исключением случаев, указанных в п.4.1.3.2 Договора, не приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг в соответствующем году действия Договора, оформляются по согласованию с уполномоченным собственниками лицом дополнительными соглашениями к Договору в порядке, указанном в п.9.3. Договора.

4.1.4. Если в период действия Договора возникнет необходимость выполнения работ, оказания услуг, обусловленных требованиями Минимального перечня работ, услуг, которые на момент составления Перечня работ, услуг и актуализированного Перечня работ, услуг Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить и за возникновение которых она не отвечает, такие работы (услуги) подлежат выполнению (оказанию) Управляющей организацией в составе непредвиденных работ.

Выполнение Управляющей организацией непредвиденных работ по текущему ремонту общего имущества осуществляется за счет средств текущего ремонта.

4.1.5. Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными неотложными работами.

Если Управляющей организацией выявлена необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ по текущему ремонту, стоимость которых превышает сумму формируемого в соответствующем году выполнения таких работ, уполномоченное собственниками лицо обязано согласовать с Управляющей организации стоимость таких работ.

4.1.6. Приемка выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется с учетом следующих условий:

4.1.6.1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

а) своевременно - если услуга или работа выполнена с установленной периодичностью или в сроки указанные в Перечне работ, услуг или в актуализированном Перечне работ, услуг, или в сроки, определяемые при изменении таких Перечней работ, услуг в соответствии с п.4.1.3 Договора;

б) в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема, который установлен для такой услуги или работы в Перечнях работ, услуг;

в) качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.6.2. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества признаются выполненными, оказанными несвоевременно, не в полном объеме или некачественно (далее – с нарушениями), если фактические условия оказания услуг, выполнения работ не соответствуют условиям, указанным в п.4.1.6.1 Договора, и о соответствующем нарушении составлен акт об установлении факта нарушения, в т.ч. по результатам контроля деятельности Управляющей организации.

4.1.6.3. Услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества признаются не выполненными, не оказанными, если при представлении Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора будет установлено, что к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных к выполнению в отчетном году Перечнем работ, услуг или актуализированным Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала, и по таким работам, услугам не было осуществлено изменение Перечней работ, услуг в соответствии с п.4.1.3 Договора.

4.1.6.4. Работы, услуги, выполненные, оказанные некачественно, не в полном объеме, и выполнение, оказание которых без нарушений возможно в последующие периоды, подлежат приемке в составе выполненных работ, оказанных услуг после их выполнения без нарушений.

Если нарушения не могут быть устранены по объективным причинам, то принятие таких работ (услуг) осуществляется путем подписания в соответствии с п.4.1.7 Договора акта приемки выполненных работ, оказанных услуг с приложением к нему соответствующего акта о нарушении качества (сроков) выполнения работ, оказания услуг.

4.1.7. Акты о приемке выполненных работ, оказанных услуг составляются Управляющей организацией по форме, утвержденной Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр., в следующие сроки:

- о выполнении работ, оказании услуг по содержанию общего имущества за период, равный прошедшему календарному месяцу, - в срок не позднее десяти рабочих дней, следующих за последним днем прошедшего календарного месяца;

- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества (в т.ч. непредвиденных работ) – в срок не позднее 30 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца.

Акты о приемке оказанных услуг по управлению многоквартирным домом не составляются.

Акты выполненных работ, оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества с выделением стоимости выполненных работ, оказанных услуг по отношению к одному или группе собственников, включая собственников нежилых помещений, не составляются.

- *акт приёмки выполненных работ должен быть подписан управляющей организацией в лице исполнителя и председателем совета МКД либо уполномоченным ОСС собственником в лице заказчика (ст.753 ГК РФ);*
- *никто из собственников помещений в МКД без доверенности либо решения ОСС не может подписывать акты приёмки выполненных работ от лица всех владельцев помещений в МКД;*
- *подписывать акты приёмки выполненных работ может только председатель совета МКД либо уполномоченный решением ОСС собственник из числа владельцев помещений в доме;*
- *без выбора председателя либо уполномоченного лица собственники помещений в МКД лишают себя права подписывать акт приёмки выполненных работ, но оставляют за собой право контролировать процесс их выполнения;*
- *при отсутствии акта о выявленных в ходе выполнения работ нарушениях и в случае отказа председателя совета дома либо уполномоченного решением ОСС собственника подписывать акт приёмки выполненных работ документ считается подписанным в одностороннем порядке.*

4.1.8. При оказании услуг по управлению многоквартирным домом Управляющая организация обязана:

а) заключать договоры с третьими лицами об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в т.ч. договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Управляющая организация выступает в таких договорах лицом, которое уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества (утверждается решением общего собрания) и действует в указанных договорах от имени собственников в их интересах.

б) осуществлять выплату вознаграждения председателю и членам совета многоквартирного дома в порядке, в размерах и на условиях, установленных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (**протокол общего собрания от** _____ № ____);

5. Порядок определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома и цены Договора

5.1. Порядок определения планируемых расходов собственников помещений и Управляющей организации на выполнение работ, оказание услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (далее – планируемые расходы на содержание многоквартирного дома) без учета расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме

5.1.1. В целях определения планируемых расходов на содержание многоквартирного дома определяется планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в следующем порядке:

5.1.1.1. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенных в Перечень работ, услуг, определяется на дату заключения Договора в Приложении № 5 к Договору, и не подлежит изменению в течение первого года действия Договора (в течение 12 месяцев после даты начала управления многоквартирным домом).

5.1.1.2. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при составлении актуализированного Перечня работ, услуг определяется на общем собрании собственников с учетом индексации на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении регионального бюджета на соответствующий финансовый год или с применением индексации с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

5.1.1.2.1. в случае отсутствия надлежащего решения по определению ежемесячной платы за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который не определен на общем собрании собственников, такое решение принимается на тарифной комиссии поселения, на территории которого находится МКД.

5.1.1.2.2. в случае отсутствия надлежащего решения по определению ежемесячной платы за содержание, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который не определен на общем собрании собственников, а также на тарифной комиссии поселения, размер платы определяется путем индексации на уровень инфляции (потребительских цен), который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении регионального бюджета на соответствующий финансовый год.

5.1.1.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг, вновь включаемых в Перечни работ, услуг или порядок выполнения, которых, предусмотренный Перечнями работ, услуг, изменяется, определяется по предложениям Управляющей организации на дату соответствующего изменения Перечней работ, услуг.

5.1.1.4. В случае изменения налогового режима, планово-договорная стоимость изменятся в соответствии с режимом и ставкой налогообложения (НДС).

5.1.2. Планируемые расходы собственников помещений на содержание многоквартирного дома определяются на каждый год действий Договора путем суммирования:

а) планово-договорной стоимости подлежащих выполнению в соответствующем году работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, порядок определения которой установлен в п.5.1.1 Договора;

б) размера ежегодно создаваемого собственниками резерва на текущий ремонт, определяемого в сумме среднегодовой стоимости работ по текущему ремонту общего имущества с учетом её индексации на второй и последующий годы действия Договора на индекс, указанный в п.5.1.1.2 Договора;

5.2. Порядок определения цены Договора

5.2.1. Цена Договора определяется ежемесячно исходя из:

- стоимости выполненных и принятых в порядке, установленном Договором, работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок определения которой установлен в п.5.2.3 Договора;
- стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой в порядке, установленном в п.5.2.4 Договора;
- стоимости выполненных и оказанных иных работ, услуг по Договору, определяемой в порядке, установленном в п.5.2.6 Договора.

5.2.2. В цену Договора не включаются:

а) признаваемые в целях Договора целевыми средства, полученные Управляющей организацией от собственников и пользователей помещений в составе платы за содержание жилого помещения, предназначенные для создания резерва на текущий ремонт и резерва на непредвиденные работы, информация о которых приводится в Перечне работ, услуг;

б) признаваемые в целях Договора целевыми средства, полученные Управляющей организацией от собственников, предназначенные для финансирования работ по капитальному ремонту общего имущества.

5.2.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом содержанию, текущему ремонту общего имущества определяется ежемесячно исходя из планово-договорной стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п.5.1.1 Договора.

Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ определяется путем суммирования понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

Определенная в соответствии с настоящим пунктом стоимость выполненных работ, оказанных услуг отражается в акте о приемке оказанных услуг, выполненных работ, составляемом в порядке, установленном Договором.

5.2.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, включается в цену Договора из расчета стоимости холодной воды, горячей воды, электрической энергии, сточных вод, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяемой отдельно по каждому виду ресурсов ежемесячно исходя из государственных регулируемых тарифов, утвержденных для ресурсоснабжающих организаций, и объемов коммунальных ресурсов.

5.2.5. Стоимость иных работ, услуг, определяется ежемесячно по каждому виду таких выполняемых работ. В период действия Договора цены на иные работы, услуги могут изменяться по решению Управляющей организации не чаще, чем 1 раз в календарный год с учетом следующих условий:

а) цены на иные работы (услуги), выполняемые (оказываемые) без участия привлеченных Управляющей организацией лиц, могут увеличиваться не более, чем на индекс, указанный в п.5.1.1.2 Договора;

б) цены на иные работы (услуги), выполняемые (оказываемые) привлеченными Управляющей организацией лицами, подлежат изменению в сроки и соответственно размеру изменения таких цен (расценок), определяемых решениями привлеченных Управляющей организацией лиц.

5.2.6. При изменении тарифов на коммунальные ресурсы и (или) нормативов потребления коммунальных услуг и(или) нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях использования и содержания общего имущества в многоквартирном доме, применяемых для расчета стоимости коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, формирующей цену Договора, Управляющая организация использует новые тарифы и (или) нормативы начиная с даты начала действия новых тарифов и (или) нормативов.

При изменении площади помещений в многоквартирном доме новые площади помещений учитываются для определения стоимости работ, услуг, формирующей цену Договора, начиная с месяца, с которого начали действовать соответствующие изменения.

6. Порядок определения размера платы по Договору, взносов на капитальный ремонт

6.1. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт

6.1.1.Плата за содержание жилого помещения для каждого собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы за содержание жилого помещения, определяемого в порядке, указанном в п.6.1.2, п.6.1.3 Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в одинаковой величине для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, определяется из расчета на 1 квадратный метр общей площади жилых и нежилых помещений.

6.1.2. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (именуемая в Договоре - платой за содержание общего имущества) определяется расчетным путем в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору многоквартирного дома в каждом году действия Договора с учетом равномерного внесения платы.

Размер платы за содержание жилого помещения в части платы за содержание общего имущества, указанный в Приложении № 5 к Договору, утвержден на общем собрании собственников (**протокол общего собрания от №**) на первый год действия Договора (12 месяцев), на второй и каждый последующий год действия Договора рассчитывается Управляющей организацией в порядке, установленном настоящим пунктом, и указывается в Приложении № 5 актуализированного Перечня работ, услуг.

Определение в указанном в настоящем пункте порядке на каждый год действия Договора, начиная со второго, размера платы за содержание общего имущества не требует принятия общим собранием собственников дополнительного решения о его утверждении.

6.1.3. Размер платы за содержание жилого помещения в части размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (именуемая в Договоре - платой за коммунальные ресурсы на СОИ), рассчитывается Управляющей организацией ежемесячно по каждому виду коммунального ресурса в порядке, установленном жилищным законодательством, с использованием информации (показателей) и иных сведений, необходимых для определения размера такой платы, содержащихся в технической документации на многоквартирный дом, в иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

Изменение порядка определения объемов и стоимости коммунальных ресурсов на СОИ в течение срока действия Договора по решению общего собрания собственников не требует оформления дополнительных соглашений к Договору.

6.1.4. Плата за содержание общего имущества подлежит уменьшению в порядке, установленном в Правилах изменения размера платы, в определяемых в соответствии с п.4.1.6 Договора случаях нарушений в выполнении работ, оказании услуг.

Уменьшение платы за коммунальные ресурсы на СОИ производится в случаях, когда перерывы в поставке коммунальных ресурсов на СОИ или нарушение показателей качества поставленных коммунальных ресурсов на СОИ повлекли случаи нарушения в выполнении работ, оказании услуг, определяемые в соответствии с п.4.1.6 Договора. В таких случаях стоимость работ, услуг, подлежащая уменьшению в соответствии с Правилами изменения размера платы определяется с учетом стоимости коммунального ресурса в соответствующем расчетном периоде, за исключением случая, когда указанные нарушения в выполнении работ, оказании услуг произошли в результате перерыва в поставке коммунального ресурса на СОИ, плата за который включается в состав платы за содержание жилого помещения с использованием показаний общедомового прибора учета такого коммунального ресурса.

6.1.5. Плата за выполненные Управляющей организацией непредвиденные неотложные работы в случаях, указанных в п.4.1.5 Договора, устанавливается для собственников помещений соразмерно стоимости таких работ, услуг, определяемой в порядке, указанном в п.5.2.3. Договора, и доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество (п.6.1.1 Договора). Указанная плата определяется в месяце, следующим за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора

и указывается отдельной строкой «плата за непредвиденные работы, не учтенные Договором», в платежном документе, составляемом для внесения платы по Договору за месяц, в котором начислена такая плата.

6.1.6. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области.

Если собственники помещений примут решение о порядке оплаты работ по капитальному ремонту, не включенных в региональную программу и размере дополнительного взноса на капитальный ремонт, а также срок внесения такого взноса устанавливаются решением общего собрания собственников по предложениям Управляющей организации.

6.2. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.2.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из стоимости каждой из таких работ, услуг.

6.2.2. Плата за иные работы, услуги определяется для собственников помещений в каждом календарном месяце соответственно видам иных работ, услуг.

6.3. Порядок определения экономии по Договору

6.3.1. При подготовке ежегодного отчета об исполнении Договора Управляющая организация определяет экономию по Договору в случаях, если в течение отчетного года в соответствии с п.4.1.6 Договора были установлены случаи нарушений в выполнении работ, услуг по содержанию общего имущества или случаи невыполнения отдельных видов таких работ, услуг.

6.4.2. Экономия по видам работ, услуг, выполненных с нарушениями, рассчитывается в размере положительной разницы между определяемыми в соответствии с пунктом 5.1.4 Договора планируемыми расходами Управляющей организации на содержание МКД в части расходов на выполнение каждого такого вида работ, услуг из числа включенных в Перечни работ, услуг, и определяемыми в соответствии с п.5.2.3 Договора фактическими расходами на выполнение таких работ, услуг, за исключением случаев, если на соответствующую разницу Управляющая организация произвела уменьшение размера платы за содержание общего имущества.

6.4.3. Экономия по невыполненным работам, услугам рассчитывается в размере планируемых расходов на выполнение каждого такого вида работ, услуг.

6.4.4. Экономия по Договору зачисляется на работы по текущему ремонту.

7. Внесение платы по Договору и взносов на капитальный ремонт

7.1. Плата за содержание жилого помещения, плата, указанная в п.6.1.5 Договора, плата за иные работы, услуги вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов (АО ЕИРЦ).

7.2. Срок внесения платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, предоставляемые по Договору, а также платы за иные работы, услуги устанавливается до 25 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

Плата, указанная в п.6.1.5 Договора, вносится не позднее 25 числа месяца, следующего за месяцем, в котором начислена такая плата в платежном документе.

7.3. Плата, указанная в п.7.1 Договора (далее - плата по Договору), вносится на основании

1) платежных документов, составляемых за расчетный месяц Управляющей организацией (*или* привлеченным Управляющей организацией лицом для расчетов с потребителями), и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору, до 20 числа месяца, следующего за расчетным

2) информации о размере платы по Договору, размещенной в государственной информационной системе ЖКХ или в иных информационных системах, позволяющих внести такую плату.

7.4. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору за расчетный период, является единым (далее – единый платежный документ), составляется с учетом требований, установленных жилищным законодательством. Форма единого платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией по согласованию с привлеченным Управляющей организацией лицом для расчетов с потребителями.

В единый платежный документ включается также информация о платежах (целевых средствах), подлежащих сбору Управляющей организацией с собственников и потребителей по условиям Договора, не включаемых в цену Договора.

В единый платежный документ может включаться информация о платежах, подлежащих внесению в Управляющую организацию в соответствии с п.8.1 и п.8.5 Договора.

7.5. Лицам, обязанным вносить плату по Договору, и имеющим задолженность по её внесению в Управляющую организацию может выставляться платежный документ на оплату задолженности (долговой платежный документ), в т.ч. по обращению таких лиц в Управляющую организацию (или привлеченное Управляющей организацией лицо для расчетов с потребителями).

7.6. Управляющая организация или привлеченное Управляющей организацией лицо для расчетов с потребителями применяет следующий порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору:

7.6.1. физическому лицу единый платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу помещения в многоквартирном доме или адресу лица, обязанного вносить плату по Договору, указанному в заявлении такого лица в Управляющую организацию;

7.6.2. юридическому лицу предъявляется к оплате единый платежный документ и счет на оплату путем их направления по электронной почте лица, обязанного вносить плату по Договору, и последующего направления оригиналов таких документов по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц,

если иной порядок получения таких оригиналов не будет указан в заявлении юридического лица, поданном в Управляющую организацию или привлеченному Управляющей организацией лицу для расчетов с потребителями.

7.7. Если в соответствии с соглашением, заключенным между собственником и пользователем помещения, обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги возлагаются на пользователя помещения, и Управляющая организация уведомлена о содержании такого соглашения собственником или пользователем помещения, платежный документ предъявляется Управляющей организацией к оплате соответствующему пользователю помещения по адресу нахождения помещения, кроме случая, когда пользователем помещения нарушен срок внесения указанной платы за два и более месяца. При указанном нарушении собственник помещения обязан внести плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги Управляющей организации в части размера платы, не внесенной пользователем помещения.

7.8. При внесении платы по Договору физическим лицом в Управляющую организацию через её платежного агента с плательщика взимается вознаграждение в размере, доведенном до сведения плательщика платежным агентом в месте приема платежа.

При внесении платы по Договору через кредитные организации или иные платежные системы условие о взимании вознаграждения доводится до сведения лиц, вносящих плату по Договору, лицом, принимающим платежи.

7.9. Лица, обязанные вносить плату по Договору, вправе вносить ее наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.10. *при формировании ФКР на счете регионального оператора:*

Порядок внесения дополнительных взносов на капитальный ремонт устанавливается дополнительным соглашением к Договору на выполнение работ по капитальному ремонту, с соблюдением требований о внесении дополнительных взносов, установленных в ч.1.1. ст.158 ЖК РФ.

8. Ответственность по Договору

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений и иными потребителями за действия при исполнении Договора привлеченных Управляющей организацией лиц.

8.3. Управляющая организация освобождается от ответственности, возникающей у неё в соответствии с п.8.1, п.8.2 Договора, если неисполнение или ненадлежащее исполнение ею обязанностей по Договору произошло по вине собственников и иных потребителей, в т.ч. по причине неисполнения ими обязанностей, установленных в Приложении № 4 к Договору.

8.4. Управляющая организация не несет ответственность за результаты работ, услуг, выполненных, оказанных третьими лицами по договорам, заключенным такими лицами с собственниками помещений и иными потребителями.

8.5. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за содержание жилого помещения и (или) плату за коммунальные услуги, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством.

Если между сторонами нет соглашения об определении периодов и порядка распределения сумм за содержание жилого помещения и (или) плату за коммунальные услуги, следовательно, эти платежи должны поступать в счет погашения ранее образовавшейся задолженности согласно очередности ее образования.

8.6. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством, уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных пеней осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

8.7. В силу ст. 259.4 ГК РФ собственник помещения МКД в результате действий или бездействия которого, возникают дополнительные расходы и издержки по содержанию и сохранению общего имущества, обязан их покрывать.

9. Условия изменения, расторжения, прекращения, продления Договора

9.1. Одностороннее изменение условий Договора не допускается.

Под односторонним изменением понимается, в том числе, принятие общим собранием собственников решения о внесении изменений или дополнений в Договор в случае, если изменения или дополнения, утвержденные решением такого общего собрания, не согласованы с Управляющей организацией и не оформлены в порядке, установленном п. 9.2. Договора.

9.2. Изменения и дополнения к Договору, требующие, по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, вносятся в Договор в следующем порядке:

решение общего собрания собственников о внесении изменений или дополнений в Договор принимается путем утверждения таким решением условий дополнительных соглашений к Договору;

дополнительные соглашения к Договору, условия которых утверждены решением общего собрания собственников, оформляются в двух экземплярах и подлежат согласованию с

Управляющей организацией, которое осуществляется путем подписания Управляющей организацией двух экземпляров дополнительных соглашений, один из которых остается в Управляющей организации, а второй подлежит передаче собственникам для хранения в месте хранения Договора, указанном в п.11.1 Договора.

при подписании Управляющей организацией дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определяемой условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

9.3. Изменения или дополнения к Договору, требующие по условиям Договора их согласования с уполномоченным собственниками лицом, оформляются дополнительными соглашениями к Договору, подписываемыми Управляющей организацией и уполномоченным собственниками лицом, составляемыми в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей организации, второй – в месте хранения Договора, указанном в п.11.1 Договора. При подписании Управляющей организацией и уполномоченным собственниками лицом дополнительных соглашений о внесении изменений или дополнений в Договор, такие изменения или дополнения становятся обязательными для Сторон и начинают действовать с даты, определяемой условиями таких соглашений, если иное не установлено Договором.

9.4. Изменения в регулировании отношений Сторон по Договору, не требующие по условиям Договора принятия решения общего собрания собственников или согласования с уполномоченным собственниками лицом, не признаются односторонним изменением условий Договора в значении, придаваемом такому изменению п.9.1. Договора, и не требуют оформления дополнительных соглашений, предусмотренных п.9.2. или п.9.3 Договора.

9.5. Информация об изменениях и дополнениях к Договору доводится до сведения собственников в установленном Правилами управления многоквартирными домами порядке, а также путем её размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети «Интернет», а также на информационных стендах (стойках) в представительстве Управляющей организации в течение 10 рабочих дней после даты начала действия изменений и дополнений.

9.6. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Обязательства по Договору в этом случае прекращаются с даты, указанной в соглашении о расторжении Договора.

9.7. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

Для целей досрочного расторжения Договора в случае одностороннего отказа собственников от исполнения Договора, общим собранием собственников принимается решение об одностороннем отказе от исполнения Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через ----- дней с даты получения Управляющей организацией подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о досрочном расторжении Договора. Если в решении собственников помещений дата расторжения Договора не указана, Договор считается расторгнутым с *первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация получила подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений, на котором было принято решение о досрочном расторжении Договора.*

9.8. Деятельность по управлению многоквартирным домом прекращается в связи с исключением сведений в отношении многоквартирного дома из реестра лицензий Ленинградской области по решению органа государственного жилищного надзора, а также в связи с аннулированием лицензии или прекращением её действия. В указанных случаях порядок и дата прекращения Договора определяются в соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

9.9. Управляющая организация при расторжении или прекращении действия Договора производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения (прекращения действия) Договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату, в десятидневный срок с даты прекращения или расторжения Договора. Задолженность по внесению платы по Договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения (прекращения действия) Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, предоставленных должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности, а также на основании исполнительных листов, судебных приказов.

9.10. Договор прекращается по истечении срока его действия, указанного в п. 2.2. Договора, в случае, если от любой из Сторон Договора (собственников помещений или Управляющей организации) не менее чем за 30 дней до даты его истечения поступило заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия.

Заявлением о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия со стороны собственников помещений признается протокол общего собрания собственников помещений, направленный в Управляющую организацию в порядке, установленном ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ, в случае, если таким протоколом оформлено решение общего собрания собственников помещений о прекращении договора управления в связи с окончанием срока его действия, и за принятие такого решения проголосовали собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений.

Заявление о прекращении Договора в связи с окончанием срока его действия направляется Управляющей организацией собственникам помещений путем его размещения способами размещения информации о дате начала управления многоквартирным домом, указанными в п. 3.2. Договора, а также путем его размещения в платежных документах, направляемых лицам, обязанным вносить плату по Договору.

9.11. При отсутствии заявления одной из Сторон Договора (собственников помещений или Управляющей организации) о его прекращении по окончании срока его действия, полученного второй Стороной до даты окончания действия Договора в срок, указанный в п. 9.11. Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором и действовали на дату окончания срока действия Договора.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного собственниками лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложений к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в установленном настоящим пунктом порядке.

Договор подписывается представителем собственника.

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному представителю собственника.

Экземпляр Договора, составленный как для собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора, составлен на _ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и уполномоченному представителю собственника.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией.

11.2. Все Приложения к Договору, дополнительные соглашения, а также актуализированные Перечни работ, услуг, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

Приложение № 2 – Список собственников помещений.

Приложение № 3 – Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Приложение № 4 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, а также к Управляющей организации, обеспечивающие исполнение условий Договора

Приложение № 5 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:
ЗАО «ТВЭЛОблСервис»
Юридический адрес: 188765, Ленинградская область, Приозерский р-н, п. Мельниково, ул. Калинина, д. 9
ИНН 4712124853, КПП 471201001, ОГРН 1074712000879
Адрес: 188731, Ленинградская область, Приозерский р-н, п. Сосново, ул. Механизаторов, д. 11
Р/с 40702810155390183526 Банк: Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк России» г. Санкт-Петербург
к/с 30101810500000000653 БИК 044030653 Тел.: 8 (81379) 64-589, факс: 8 (81379) 64-582

Генеральный директор

_____ Н.Н. Самойлова

Собственники помещений

Комаров

(Ф.И.О.) подпись дата

Приложение № 1
к Договору
от "01" января 2025 г.

Информация об Управляющей организации, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация Закрытое акционерное общество «ТВЭЛОблСервис»

2. Почтовый адрес 188731, Ленинградская область, Приозерский р-он, пос. Сосново, ул. Механизаторов, д.11

3. Адрес электронной почты info@ruktvel.ru

4. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации 188731, Ленинградская область, Приозерский р-он, пос. Сосново, ул. Механизаторов, д.11

5. Адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет", на котором Управляющая организация размещает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами: www.dom.gosuslugi.ru.

6. Адрес официального сайта Управляющей организации в сети Интернет: (*www.ruktvel.ru*).

7. Режим работы и контактная информация подразделений (служб) Управляющей организации, а также привлеченных Управляющей организацией лиц:

Наименование подразделения, должностных лиц [1]	Функции	Режим работы	Телефон
Руководитель Самойлова Наталия Николаевна	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Среда с 10.30 до 12.00	(81379) 64-589
Аварийно-диспетчерская служба	Осуществляет повседневный (текущий) контроль за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принимает оперативные меры по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения. Обеспечивает: незамедлительную ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения; устранение аварийных по вреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.	Круглосуточно	+7 921 597-69-32

II. Информация о представительствах Управляющей организации, в которых осуществляется приём потребителей по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом

адрес офиса УО или иного представительства	контактный телефон

III. Информация о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, **уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства**[2]

Органы государственного жилищного надзора: Комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области: г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.3 телефон (812) 579-02-35

Территориальный орган Роспотребнадзора: Санитарно-эпидемиологическая станция (Роспотребнадзор): ЛО, г. Приозерск, ул. Калинина, д.31 телефон (81379) 37-517

Органы муниципального жилищного контроля: Отдел коммунального хозяйства Приозерского района: ЛО, г. Приозерск, ул. Жуковского, д.9, телефон (81379) 36-693

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией условий договора управления в соответствии с ч.2 ст.165 ЖК РФ Администрация МО _____ сельское поселение: ЛО, Приозерский р-он, _____

Органы прокуратуры: Приозерская городская прокуратура: ЛО, г. Приозерск, ул. Калинина, д.2, телефон (81379)67-182

Приложение 2 к протоколу общего собрания собственников помещений

к договору от 01.01.2025

Реестр собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Владимировка, ул Ладожская ул, 1,
по состоянию на декабрь 2024 года

Реестр физических лиц собственников жилых помещений
в многоквартирном доме

№ п/п	ФИО собственника	номер помещения	Реквизиты документа подтверждающие право собственности	Реквизиты документа удостоверяющего полномочия представителя	Форма собственности	Общая площадь помещения	Доля в праве собственности	Примечание
1		1			частная	33,3	1	
2		4			частная	43,1	1	
3		5			частная	33,1	1	
4		7			частная	43	1	
5		8			частная	43,2	1/2	
6		8			частная	43,2	1/2	
7		11			частная	41,7	1/2	
8		11			частная	41,7	1/2	
9		12			частная	31,9	1	
10		13			частная	41,5	1/2	
11		13			частная	41,5	1/2	
12		14			частная	41,7	1/4	
13		14			частная	41,7	1/4	
14		14			частная	41,7	1/4	
15		14			частная	41,7	1/4	
16		15			частная	41,2	1	
Итого собственников физических лиц: 16								

Реестр юридических лиц собственников жилых помещений
в многоквартирном доме

№ п/п	Полное наименование / ОГРН	номер помещения	Реквизиты документа подтверждающие право собственности	Реквизиты документа удостоверяющего полномочия представителя	Форма собственности	Общая площадь помещения	Доля в праве собственности	Примечание
1	Муниципальное образование Громовское сельское поселение	2			муниципальная	42,9	1	
2	Муниципальное образование Громовское сельское поселение	3			муниципальная	45,2	1	
3	Муниципальное образование Громовское сельское поселение	6			муниципальная	42,9	1	
4	Муниципальное образование Громовское сельское поселение	9			муниципальная	43,7	1	
5	Муниципальное образование Громовское сельское поселение	10			муниципальная	43,9	1	
6	Муниципальное образование Громовское сельское поселение	16			муниципальная	33,2	1	
Итого собственников юридических лиц: 6								

	Общая площадь помещения (кв.м.)	Количество голосов
Всего в многоквартирном доме:	645,50	645,50

Настоящий реестр составлен «1» декабря 2024 г.

Приложение 3 к Договору от 01 января 2025

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, подлежащего обслуживанию в соответствии с договором*.

жилого дома по адресу: , Владимировка, Ладожская ул. 1

1. Информация о МКД:

Многоквартирный жилой дом 1966 г. постройки состоит из: 2 этажей 2 жилых подъездов

Площадь строения(кв.м): 713,3 Периметр строения(м): 95

Высота строения (м) 5,8 Аварийный нет

Год капитального ремонта

2. Конструктивные элементы:

Кровля Жесткая

Чердачные помещения есть

Наружные стены ** Кирпичные стены / Наружная облицовка кирпичем

Перекрытия ** Железобетонные плиты

Межпанельные швы (м) 0

Балконы 12 шт. Лоджии 0 шт.

Отмостка 0 кв.м

Лестнично-лифтовой узел (ЛЛУ) - лестницы, лестничные площадки

Окна ЛЛУ и технических помещений 2 шт.

Внутренние стены**

Действующие лифты 0 шт.

Действующие мусоропроводы 0 шт.

Почтовые ящики 0 шт.

Доски объявлений 2 шт.

Подвальные помещения 0 кв.м

Домофон 0 шт.

3. Внутридомовые инженерные сети:***

Центральное отопление: есть

Холодное водоснабжение: есть

Горячее водоснабжение: нет

Электроснабжение: есть

Водоотведение (К1 и К2): нет нет

Вентиляция и дымоотведение: есть

Газоснабжение: нет

Автоматическая система пожаротушения: нет

4. Состав прилежащей территории к многоквартирному жилому дому:

Площадь газонов (кв.м) 100

Площадь усовершенствованных покрытий (кв.м) 0

Территория подлежащая посыпке противогололёдными средствами (кв.м) 20

Ворота (шт.) 0

Шлагбаум (шт.) 0

* При наличии соответствующих работ в перечне на текущий год.

** Внутренняя отделка стен, полов, потолков квартир не является общим имуществом собственников МКД

*** В соответствии с границами эксплуатационной ответственности

Приложение № 4
к Договору

от "01" января 2025 г.

Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, а также к Управляющей организации, обеспечивающие исполнение условий Договора

1. Требования к собственникам помещений и иным потребителям

Собственники помещений и иные потребители обязаны:

1.1. Представлять Управляющей организации копии документов, подтверждающих право заключения Договора (в т.ч. выписки из ЕГРН, договора, на основании которого у собственника возникло право собственности на помещение в многоквартирном доме, акт приема-передачи).

1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на помещение передать в Управляющую организацию копию выписки из ЕГРН.

1.3. Сообщать Управляющей организации о лицах, проживающих в помещении, о передаче помещения во владение (пользование) иным лицам, о лицах, имеющих право проживать в данном помещении (пользоваться помещением), об отчуждении помещения (с предоставлением контактной информации лиц, к которым перешло право собственности (пользования) помещением).

1.4. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

1.5. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета размера платы потребителей.

Собственники нежилых помещений обязаны при заключении Договора предоставить Управляющей организации следующую информацию:

а) для физического лица – ФИО, дата рождения, реквизиты документа, удовтоверяющего личность, контактный телефон; для юридического лица – наименование, место государственной регистрации, контактное лицо и контактный телефон;

б) вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении, в том числе пользователем нежилого помещения;

в) контактное лицо и контактный телефон лица, пользующегося нежилым помещением;

г) сведения о наличии индивидуальных приборов учета в нежилом помещении по видам коммунальных ресурсов;

д) копию заключенного собственником нежилого помещения с ресурсоснабжающей организацией договора ресурсоснабжения в отношении каждого коммунального ресурса, поставляемого в нежилое помещение, с региональным оператором по обращению с ТКО договор - на предоставление услуг по обращению с ТКО (при наличии таких заключенных договоров на дату заключения Договора. В отсутствие на дату заключения Договора указанных договоров собственники нежилых помещений представляют их копии Управляющей организации в сроки, указанные в Договоре).

1.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб) в принадлежащее собственнику (используемое им или иным потребителем) помещение для осмотра технического и санитарного состояния находящегося внутри помещения оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и (или) устранения аварийных ситуаций, а также проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

1.7. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону Управляющей организации и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

1.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в т.ч. Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами содержания общего имущества и Договором.

1.9.[1] При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при его неиспользовании, в т.ч. при отсутствии в помещении проживающих потребителей.

1.10[2]. В случае заключения собственниками помещений и иными потребителями договоров с операторами связи о предоставлении услуг связи, уведомлять Управляющую организацию (по телефону, по эл.почте, письменно) о дате и времени выполнения работ операторами связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, не позднее, чем за 2 дня до планируемого дня выполнения таких работ.

2. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

2.1. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны 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 нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель в системах 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;

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 дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) складировать твердые коммунальные отходы вне контейнеров, бункеров, иных емкостей и специальных площадок для крупногабаритных отходов, предназначенных для их накопления и указанных Управляющей организацией.

2.2. Возмещать Управляющей организации расходы по восстановлению общего имущества (в том числе лифтов) в случае его повреждения по вине собственника помещения.

2.3. Предоставлять Управляющей организации надлежаще заверенные копии разрешительной документации на переустройство или перепланировку помещения в случае, если такое переустройство (перепланировка) изменяют состав или характеристики общего имущества многоквартирного дома и (или) влияют на объем и (или) порядок исполнения обязательств Управляющей организации по Договору.

3. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях Договора и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

3.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление об Управляющей организации, о размере платы за содержание жилого помещения, порядке ее внесения, о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

3.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.3.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения указанных договоров найма (аренды).

3.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся сведений, перечисленных в п.3.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

3.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала действия Договора, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в связи с заключением Договора.

3.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений путем направления письменных уведомлений в Управляющую организацию.

4. Требования к Управляющей организации, которые вправе предъявлять собственники и иные потребители

Собственники и иные потребители в многоквартирном доме вправе требовать от Управляющей организации или привлеченного Управляющей организацией лица, а Управляющая организация обязана обеспечить:

4.1. Выдачу в день обращения потребителя справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

4.2. На основании письменной заявки потребителя составление акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

4.4. Рассмотрение жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, получение от Управляющей организации ответа о её (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.5. Уменьшение платы за содержание жилого помещения, платы за коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после представления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.

4.6. Возмещение убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

4.7. Получение сведений о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по Договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пени.

4.8. Проведение проверок качества выполненных работ, предоставляемых услуг, оформление и предоставление соответствующего акта по результатам такой проверки.

4.9. Изменение размера платы за содержание жилого помещения в порядке, установленном в Правилах изменения размера платы за содержание жилого помещения, а в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, в случаях, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.10. Предъявление документов от работников Управляющей организации или привлеченных Управляющей организацией лиц, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с исполнением Договора (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

4.11. Возможность осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору в порядке, предусмотренном Договором.

4.12. Исполнение иных обязанностей, установленных жилищным законодательством и Договором.

Приложение № 5 к договору на оказание услуг по обслуживанию от 01.01.2022

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2023 год.

Адрес: Владимировка, Ладожская ул, 1

ЗАО "ТВЭЛОБЛСЕРВИС" ИНН 4712124853 Номер лицензии: 051

№	Наименование работы (услуги)	Периодичность (раз в год)	стоимость с м.кв в месяц (руб.)	Стоимость (руб.)
	Сантехнические работы			
1	Проведение регламентных работ по обслуживанию сетей тепло-, водоснабжения и водоотведения (с подготовкой документов к ОЗП)	1	0,43	3 371,26
2	Запуск системы отопления	1	0,36	2 835.23
3	Консервация системы отопления	1	0,08	589,58
4	Осмотр инженерных сетей (весенний и осенний осмотр)	2	0,41	3 157,58
5	Осмотр мест общего пользования (весенний ,осенний осмотр)	2	0,11	827,66
6	Промывка выпусков системы канализации	1	0,37	2 887,41
7	Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	1	1,16	8 971,85
8	Промывка и гидравлическое испытание лежака ХВС	1	0,37	2 887,41
	Итого		**3,29**	**25 527,98**
	Электротехнические работы			
1	Осмотр электрических сетей (весенний,осенний осмотр)	2	0,55	4 243,18
2	Периодическое обслуживание электрических сетей	4	0,27	2 121,92
3	Техническое обслуживание ГЩВУ	2	0,19	1 457,72
4	Техническое обслуживание электрических сетей и ЩРЭ на лестничных клетках	2	1,27	9 833,14
	Итого		**2,28**	**17 655,96**
	Общестроительные работы			
1	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) конструктивных элементов: Внеплановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	1	3,78	29 256,00
2	Текущий ремонт	1	5,16	39 969,36
	Итого		**8,94**	**69 225,36**
	Осмотры			
1	Осмотр наружных каменных конструкций	2	0,38	2 974,84
	Итого		**0,38**	**2 974,84**
	Услуги по управлению			
1	ЕДС	12	0,75	5 778,48
2	Услуги по управлению	12	4,83	37 374,48
3	Услуги АО "ЕИРЦ"	12	2,04	15 840,60
	Итого		**7,62**	**58 993,56**
	Особые и специализированные работы			
1	Аварийное обслуживание	12	0,86	6 661,56
	Итого		**0,86**	**6 661,56**
	Газ и вентиляция			
1	Проверка дымоходов и вентканалов	3	0,82	6 336,48
	Итого		**0,82**	**6 336,48**
	Итого по всем видам работ и услуг:		**24,19**	**187 375,74**

Приложение № 5 к договору на оказание услуг по обслуживанию
01.01.2025

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2024 год.

Адрес: Владимировка, Ладожская ул, 1

ЗАО "ТВЭЛОБЛСЕРВИС" ИНН 4712124853 Номер лицензии: 051

№	Наименование работы (услуги)	Периодичность (раз в год)	стоимость с м.кв в месяц (руб.)	Стоимость (руб.)
	Сантехнические работы			
1	Запуск системы отопления	1	0,40	3 118,77
2	Консервация системы отопления	1	0,08	648,55
3	Осмотр инженерных сетей (весенний и осенний осмотр)	2	0,45	3 473,38
4	Осмотр мест общего пользования (весенний ,осенний осмотр)	2	0,12	910,54
5	Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	1	1,55	12 005,23
	Итого		**2,60**	**20 156,47**
	Электротехнические работы			
1	Осмотр электрических сетей (весенний,осенний осмотр)	2	0,60	4 662,18
2	Периодическое обслуживание электрических сетей	2	0,15	1 167,08
3	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) электросетей: Внеплановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	1	0,64	5 000,00
4	Техническое обслуживание ГЩВУ	2	0,21	1 603,50
5	Техническое обслуживание электрических сетей и ЩРЭ на лестничных клетках	4	2,79	21 590,40
	Итого		**4,39**	**34 023,16**
	Общестроительные работы			
1	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) конструктивных элементов: Внеплановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	1	2,26	17 519,38
2	Текущий ремонт	1	5,16	39 969,36
	Итого		**7,42**	**57 488,74**
	Кровельные работы			
1	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) кровли: Внеплановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию.	1	1,03	7 935,23
	Итого		**1,03**	**7 935,23**
	Осмотры			
1	Осмотр наружных каменных конструкций	2	0,42	3 272,38
	Итого		**0,42**	**3 272,38**
	Услуги по управлению			
1	ЕДС	12	0,82	6 359,52
2	Услуги по управлению	12	5,31	41 131,32
3	Услуги АО "ЕИРЦ"	12	2,25	17 428,56
	Итого		**8,38**	**64 919,40**
	Особые и специализированные работы			
1	Аварийное обслуживание	12	0,95	7 327,68
	Итого		**0,95**	**7 327,68**
	Газ и вентиляция			
1	Проверка дымоходов и вентканалов	3	0,90	6 970,08
	Итого		**0,90**	**6 970,08**
	Итого по всем видам работ и услуг:		**26,09**	**202 093,14**

Приложение № 5 к договору на оказание услуг по обслуживанию

01.01.2025

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 2025 год.

Адрес: Владимировка, Ладожская ул, 1

ЗАО "ТВЭЛОБЛСЕРВИС" ИНН 4712124853 Номер лицензии: 051

№	Наименование работы (услуги)	Периодичность (раз в год)	стоимость с м.кв в месяц (руб.)	Стоимость (руб.)
	Сантехнические работы			
1	Запуск системы отопления	1	0,47	3 620,96
2	Консервация системы отопления	1	0,10	752,97
3	Осмотр инженерных сетей (весенний и осенний осмотр)	2	0,53	4 122,94
4	Осмотр мест общего пользования (весенний ,осенний осмотр)	2	0,13	1 057,08
5	Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	1	1,80	13 938,06
6	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) инженерных сетей: Внеплановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	1	1,29	10 000,00
	Итого		**4,32**	**33 492,01**
	Электротехнические работы			
1	Осмотр электрических сетей (весенний,осенний осмотр)	2	0,70	5 412,78
2	Периодическое обслуживание электрических сетей	4	0,35	2 709,96
3	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) электросетей: Внеплановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	1	1,29	10 000,00
4	Техническое обслуживание ГЩВУ	2	0,24	1 861,66
	Итого		**2,58**	**19 984,40**
	Общестроительные работы			
1	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) конструктивных элементов: Внеплановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию	1	1,03	7 939,87
2	Текущий ремонт	1	5,16	39 969,36
	Итого		**6,19**	**47 909,23**
	Кровельные работы			
1	Поддержание эксплуатационных характеристик (ПЭХ) кровли: Внеплановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию.	1	0,65	5 000,00
	Итого		**0,65**	**5 000,00**
	Осмотры			
1	Осмотр наружных каменных конструкций	2	0,49	3 799,14
	Итого		**0,49**	**3 799,14**
	Услуги по управлению			
1	ЕДС	12	0,95	7 358,76
2	Услуги по управлению	12	6,16	47 715,36
3	Услуги АО "ЕИРЦ"	12	2,61	20 234,52
	Итого		**9,72**	**75 308,64**
	Особые и специализированные работы			
1	Аварийное обслуживание	12	1,10	8 507,40
	Итого		**1,10**	**8 507,40**
	Газ и вентиляция			
1	Проверка дымоходов и вентканалов	3	1,04	8 092,32
	Итого		**1,04**	**8 092,32**
	Итого по всем видам работ и услуг:		**26,09**	**202 093,14**

Приложение № 6 к договору от 01.01.202

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ТВЭЛОБЛСЕРВИС"

Отчет о выполнении договора

Выполнение работ согласно перечня работ и услуг за период с 01.01.2024 по 31.12.2024

Адрес: Владимировка, Ладожская ул, 1

№	Наименование работы (услуги)	Ед. изм.	Объем выполненных работ	Стоимость выполненных работ
1	Чистка выпуска приемного колодца		2	10 065,52
2	Запуск системы отопления	раз	1	3 118,77
3	Осмотр инженерных сетей (весенний и осенний осмотр)	осмотр	2	3 473,38
4	Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	раз	1	12 005,23
5	Консервация системы отопления	раз	1	648,55
6	Промывка выпусков системы канализации	раз	1	3 176,16
7	Промывка и гидравлическое испытание лежака ХВС	раз	1	3 176,14
8	Осмотр мест общего пользования (весенний ,осенний осмотр)	осмотр	2	910,54
9	Смена ламп накаливания		1	486,29
10	Осмотр электрических сетей (весенний,осенний осмотр)	осмотр	2	4 662,18
11	Периодическое обслуживание электрических сетей	раз	4	2 334,16
12	Техническое обслуживание ГЩВУ	раз	2	1 603,50
13	Техническое обслуживание электрических сетей и ЩРЭ на лестничных клетках	раз	4	21 590,40
14	Очистка снега с кровли и скалывание сосулек: при толщине слоя снега до 30см	м2	1	50 124,06
15	Осмотр жестких кровель (весенний ,осенний осмотр)	осмотр	1	3 739,40
16	Осмотр наружных каменных конструкций	осмотр	2	3 272,38
17	ЕДС	услуга	12	6 359,52
18	Услуги по управлению	услуга	12	41 131,32
19	Услуги АО "ЕИРЦ"	услуга	12	17 428,56
20	Аварийное обслуживание	услуга	12	7 327,68
21	Проведение электроизмерительных работ	дом	1	3 200,00
22	Проверка дымоходов и вентканалов	раз	3	6 970,08
	Итого			206 803,82

Остаток средств на начало года (руб):	240 449,39
Начислено за содержание и ремонт собственникам жилых помещений (руб):	193 670,88
Оплачено за содержание и ремонт собственникам жилых помещений (руб):	170 248,88
Остаток средств на конец года по начислениям без учета задолженности (руб):	227 316,45

ЗАО "ТВЭЛОБЛСЕРВИС"