

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Лодейное Поле

«11» февраля 2025 год

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, г. Лодейное Поле, улица **Карла Маркса, д. 49**, именуемые в дальнейшем – Собственники, и Общество с ограниченной ответственностью «Жилищное хозяйство», в лице генерального директора Музыка Аллы Викторовны действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем – Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом, далее – Дом на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол общего собрания от «11» февраля 2025г.). Заключили настоящий договор, (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины, используемые в договоре

Управление многоквартирным домом – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Услуга «Управление» - деятельность, включающая планирование работ и ресурсов, заключение договоров и контроль выполнения работ в целях обеспечения содержания и ремонта общего имущества Дома, а также предоставления коммунальных услуг в рамках Договора.

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

Наниматель – субъект гражданского права, проживающий в жилом помещении на основании договора социального найма, договора найма либо иного договора, заключённого в установленном порядке.

Наймодатель – собственник муниципального или иного жилого фонда, либо уполномоченное собственником лицо.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Общее имущество многоквартирного дома – часть имущественного комплекса Дома, предназначенная для обслуживания более одного жилого и (или) не жилого помещения в Доме определяемая согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденных постановлением правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г.. Состав общего имущества Дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к Договору.

Доля собственника – доля, Собственника в праве общей долевой собственности на Общее имущество многоквартирного дома, определяющая его долю в обязательных расходах на содержание и ремонт общего имущества дома и в других общих расходах, а также количество голосов собственника на общем собрании собственников помещений в данном доме; пропорциональна общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику на праве собственности относительно общей площади помещений в данном доме, не относящихся к общему имуществу дома.

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.

Коммунальные услуги – холодное и горячее водоснабжение, отопление, отведение сточных вод (канализация), газоснабжение, электроснабжение.

Содержание общего имущества дома – комплекс работ и услуг согласно «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утв. постановлением правительства РФ № 491 от 13 августа 2006г) и «Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда» (утв. Постановлением

Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27/09/2003г) по контролю за состоянием общего имущества Дома, поддержанию этого имущества в исправном (работоспособном) состоянии, наладке и регулировке инженерных систем Дома, в части общего имущества Дома.

Текущий ремонт общего имущества дома – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения неисправностей Общего имущества Дома или его отдельных элементов, без замены ограждающих и несущих конструкций, элементов инженерного оборудования, кровли.

Дворовая территория – территория, прилегающая к многоквартирному дому, с расположенными на ней объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации дома, с элементами благоустройства, в том числе местами для стоянки автотранспортных средств, тротуарами и автомобильными дорогами, образующими проезды к территориям, прилегающим к многоквартирному дому. Схема дворовой территории указаны в Приложении 4 настоящего договора.

2. Предмет договора

- 2.1. Управляющая организация в соответствии с условиями Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, в т.ч. обеспечивать управление Домом в пределах денежных средств собираемых с собственников, арендаторов и нанимателей Дома, предоставлять коммунальные услуги законным пользователям помещений Дома, и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность. Конкретный набор предоставляемых коммунальных услуг определяется договорами, заключёнными Управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями. Допускается заключение прямых договоров на поставку коммунальных услуг между Собственниками, арендаторами и нанимателями помещений с ресурсоснабжающими организациями. При заключении прямых договоров обязанность по оплате за коммунальные услуги возникают у собственников, арендаторов и нанимателей перед ресурсоснабжающими организациями.
- 2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

- 3.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:
 - самостоятельно или с привлечением третьих лиц (имеющих необходимое оборудование, навыки, сертификаты, лицензии и (или) иные разрешительные документы) обеспечивать содержание и ремонт Общего имущества Дома в соответствии с действующими правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда за счёт средств Собственников помещений Дома. Перечень работ и оказания услуг по содержанию Общего имущества Дома указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников Дома, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или настоящим Договором.
 - предоставлять Коммунальные услуги надлежащего качества Собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление Коммунальных услуг осуществляется со дня заключения Управляющей организации договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления Домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику Помещений по содержанию и ремонту Общего имущества Дома, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
- 3.1.3. Своевременно рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учёт в журналах учёта заявок, принимать меры по устранению указанных в них недостатков в установленные правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда сроки, отмечать в журнале учёта заявок сроки устранения недостатков и лиц, выполнивших соответствующие работы. После получения письменного заявления (предложения, жалобы) информировать Собственника о решении, принятом по заявленному им вопросу.
- 3.1.4. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных законодательством РФ.
- 3.1.5. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках либо иным возможным образом, платёжные документы (квитанции) для оплаты услуг Управляющей организации и задолженности по оплате данных услуг, в срок, установленный действующим законодательством.
- 3.1.6. На основании письменной заявки Собственника в течении трех дней с момента обращения (если обращение приходится на выходной или праздничный день – в течение первого рабочего дня) направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Дома или помещений принадлежащих собственникам.
- 3.1.7. Не менее чем за сутки до начала работ информировать собственников, нанимателей, арендаторов о предстоящих плановых ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Доме, путём размещения соответствующей информации на досках объявлений, во всех подъездах Дома.
- 3.1.8. Информировать в письменной форме Собственников о дате проведения внеочередного общего собрания Собственников помещений не позднее десятидневного срока. Данное информирование, возможно, проводить путем размещения информации на счете-извещении на оплату услуг либо путем размещения данной информации на досках объявлений, во всех подъездах Дома.
- 3.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутримановое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершённых Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.
- 3.1.10. По требованию Собственника, Нанимателя и иных лиц, действующих по его распоряжению, бесплатно выдавать в течение установленного законодательством срока с момента обращения справки соответствующих форм и иные предусмотренные действующим законодательством документы, в пределах полномочий Управляющей организации.
- 3.1.11. Передать техническую документацию (базы данных) на Дом и иные, документы, необходимые для управления Домом, (в том числе копии Протоколов общих собраний собственников) за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора (по окончании срока его действия или в силу расторжения) вновь выбранной собственниками помещений дома управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу либо, в случае непосредственного управления Домом собственниками помещений в нем - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений Дома о выборе способа управления Домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Доме, с уведомлением остальных собственников дома. Вся передаваемая документация отражается в Акте приема – передачи.

- 3.1.12. Информировать Собственников помещений Дома о наличии, вводе в эксплуатацию, выводе из эксплуатации и ремонте приборов общедомового учёта коммунальных ресурсов.
- 3.1.13. В случае если исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация:
- информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг с использованием, по усмотрению Управляющей организации: размещения объявления на информационном стенде (стендах) на досках объявлений во всех подъездах Дома, размещения информации на официальном сайте Управляющей организации.
 - в случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчёт платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим Договором.
- 3.1.14. По итогам завершения календарного года срока управления Домом, предоставлять Отчёт о выполнении Договора управления за соответствующий предыдущий календарный год путём размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на сайте управляющей организации в объёме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчёта о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Домом, 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.
- 3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объёме в соответствии с выставленными платёжными документами.
- 3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Собственником его обязательств по настоящему Договору, соблюдения правил проживания, проведения ремонтных работ определённых Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, и другими нормативными актами, регулирующими жилищные правоотношения.
- 3.2.4. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесённых Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц, а его Помещении, а также компенсации расходов, произведённых Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причинённого виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Дома.
- 3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков, внесённых несвоевременно и (или) неполным перечислением средств на счёт Управляющей организации в рамках Договора и других, связанных с ним договоров.
- 3.2.6. Для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, в заранее согласованное с Собственником время (для ликвидации аварий - в любое время) направлять представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).
- 3.2.7. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Дома, несущих конструкций Дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нём подлежащих восстановлению элементов Дома и сроками исполнения предписания.
- 3.2.8. В случае неисполнения Собственником предписания привести самовольно переустроенное им Помещение либо помещение, относящееся к Общему имуществу Дома, в прежнее состояние в указанный в уведомлении срок, поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от

Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством

- 3.2.9. В случае если исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация:
- после предварительного уведомления Собственника, по месту нахождения принадлежащего ему помещения в Доме, приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные законодательством сроки, в том числе:
 - а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;
 - б) проведения планово – профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Дома.
 - в заранее согласованное с Собственником время, но не реже 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
 - После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потреблённых в Помещении коммунальных услуг.
- 3.2.10. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственников на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.
- 3.2.11. Управляющая организация вправе с момента возникновения просрочки оплаты начислять собственнику (нанимателю) пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим законодательством. Размер начисленных пени указывается в платёжном документе, выставленном собственнику.
- 3.2.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.Собственник обязуется:

- 4.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания Собственнику услуг и работ, установленных настоящим Договором.
- 4.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 4.3.3. Своевременно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчётным, вносить плату за услуги в соответствии с условиями настоящего Договора. Неиспользование Собственником, и иными лицами Помещения, либо инфраструктуры, либо какой-либо части Общего имущества Дома, а также, не проживание Собственника в принадлежащем ему помещении, не является основанием для освобождения Собственника от обязанности своевременно вносить плату за работы и услуги, определённые настоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством.
- 4.3.4. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:
- Производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке, и при условии согласования проекта переустройства с необходимыми органами и организациями, а также с Управляющей организацией;
 - Не производить без согласования с Управляющей организацией перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;
 - При проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;
 - Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

- Не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;
 - Не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещению, помещениям иных собственников либо Общему имуществу Дома;
 - За свой счёт привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;
 - Не загрязнять (захламлять) своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Дома.
 - Не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;
 - Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории;
 - Выполнять предусмотренные законодательством санитарно - гигиенические, экологические, архитектурно – градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
 - При проведении в помещениях ремонтных работ за собственный счёт осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.
- 4.3.5. Не производить переоборудование и перепланировку Общего имущества Собственников помещений Дома.
- 4.3.6. При наличии в помещениях Дома, принадлежащих Собственнику, индивидуальных приборов учёта расхода коммунальных ресурсов, своевременно осуществлять поверку этих приборов и предъявлять исполнителям коммунальных услуг или их представителям, к расчёту оплаты коммунальных услуг данные только поверенных приборов учёта. Своевременно передавать исполнителям коммунальных услуг или их представителям показания индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов.
- 4.3.7. Предоставлять право Управляющей организации представлять интересы собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы собственников) во всех организациях.
- 4.3.8. Допускать представителей управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей организаций осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, а также представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для осмотра приборов учёта и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества Дома и работ по ликвидации аварий. Доступ в помещение для осмотра приборов учёта и контроля предоставляется в заранее согласованное с Управляющей компанией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время. В случае отсутствия доступа в помещение собственника у сотрудников Управляющей организации в согласованные сроки, составляется акт об отказе в допуске в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и собственником другого помещения или двумя незаинтересованными лицами. С момента составления акта Управляющая организация не несёт ответственности за ущерб имуществу собственника (третьих лиц), нанесённый вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к Общему имуществу Дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего собственнику.
- 4.3.9. Содержать в чистоте и порядке Общее имущество Дома. Бережно относиться к Общему имуществу Дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 4.3.10. Предоставлять сведения Управляющей организации в течении 20 календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:
- О заключении договоров найма (аренды) помещения;
 - О смене нанимателя или арендатора помещения; об отчуждении помещения (с предоставлением правоустанавливающего документа на помещение);

- О постоянно (временно) зарегистрированных в помещениях лицах;
- О смене адреса фактической регистрации собственника помещения;
- О смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с собственником.

4.3.11. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов помещения собственника, а также Общего имущества Дома.

4.4. Собственник имеет право:

- 4.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.
- 4.4.2. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения и Общего имущества Дома в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».
- 4.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтверждённых убытков, причинённых собственнику вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору.
- 4.4.4. Осуществлять переустройство (перепланировку) помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.
- 4.4.5. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе через сайт УК.
- 4.4.6. Собственник имеет право в установленные действующим законодательством сроки получать ежегодный отчёт об исполнении Договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении многоквартирным домом.
- 4.4.7. Поручать вносить платежи по Договору нанимателю / арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем / аренду.
- 4.4.8. Обращаться в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Жилищная инспекция Ленинградской области) для административного воздействия, а также обращаться в другие инстанции согласно действующему законодательству.
- 4.4.9. В случае если исполнителем коммунальных услуг является управляющая организация, собственник имеет право требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов», кроме случаев действия непреодолимой силы, аварий и прочих форс-мажорных ситуаций.

5. Цена и порядок расчётов по договору

- 5.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт, платы за услуги и работы по управлению Домом, возмещения затрат Управляющей организации по оплате холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отведения сточных вод, электрической энергии, газоснабжения, отопления потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги (в случае если исполнитель коммунальных услуг Управляющая организация).

- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, услуги и работы по управлению Домом устанавливается соразмерно доле собственника и включает в себя плату за услуги и работы по управлению Домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества Дома устанавливается сроком на один год решением общего собрания собственников помещений на основании предложений управляющей организации, а в случаях, предусмотренных законодательством, на основании размера платы, установленной органами местного самоуправления и иными полномочными органами. В последующие годы размер платы ежегодно изменяется на размер уровня инфляции. Размер роста уровня инфляции подтверждается справкой Федеральной службы государственной статистики.
- 5.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, утверждёнными на данный вид коммунальных услуг.
- 5.4. Размер платы за коммунальные ресурсы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, отведения сточных вод, электрической энергии, газоснабжения, отопления потребляемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ, по тарифам, устанавливаемым Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области, либо в соответствии с действующим законодательством.
- 5.5. Плата за услуги вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчётным, в соответствии с платёжным документом управляющей организации. Если Собственник (наниматель) за соответствующий месяц произвёл оплату в большем объёме, нежели установлено в платёжном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счёт платежа за последующий период и учитывается при составлении платёжного документа на оплату за следующий месяц.
- 5.6. Стороны договорились о том, что если Собственник (наниматель) за соответствующий месяц произвёл оплату в адрес управляющей организации в меньшем объёме, нежели установлено в платёжном документе на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается пропорционально всем работам (услугам) указанным в платёжном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.
- 5.7. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счёт погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние непоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчётный счёт Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платёжных документах.
- 5.8. Если к моменту составления соответствующего платёжного документа произойдёт официальное изменение тарифов на коммунальные ресурсы, однако такое изменение не будет учтено в выставленном платёжном документе, управляющая организация вправе произвести перерасчёт платежей с момента официального изменения указанных тарифов путём включения образовавшейся разницы в платёжный документ за следующий месяц.
- 5.9. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приёму и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников (нанимателей).
- 5.10. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждённом Правительством Российской Федерации.
- 5.11. Размер платы за содержание и ремонт, платы за услуги и работы по управлению Домом действующие на момент подписания настоящего Договора приведены в Приложение № 3 к настоящему договору.

6. Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 6.2. Собственник несёт ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:
- Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении собственника.
 - Загрязнение общего имущества Дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение элементов благоустройства.
 - Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку оборудования требующего получения соответствующих разрешений и согласований – в размере стоимости по приведению помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись управляющей организацией.
 - Ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. возлагается в полном объёме на Собственника.
- 6.3. Управляющая организация несёт ответственность за прямой действительный ущерб, причинённый недвижимому имуществу собственника, либо общему имуществу Дома, возникший в результате виновных действий (бездействия), в размере действительного причинённого ущерба или убытков, в порядке, установленном законодательством и Договором.
- 6.4. Управляющая организация не несёт ответственности за убытки, причинённые Собственнику или Нанимателю, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершённой во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Доме и если данные решения приняты без учёта предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений, а также, в случае если собрание не проводилось или не состоялось, несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Доме соответствующей информации и предложений.
- 6.5. Управляющая организация не несёт 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, а также за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 6.6. Стороны несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрооборудованием в жилом доме, санитарно - эпидемиологических норм и правил в соответствии с действующим законодательством.
- 6.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанных обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника(-ов):

- В случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.) - путем уведомления Управляющей

организации о произведенных действиях с помещением с приложением копий соответствующих документов;

- В случае принятия общим собранием собственников помещений в Доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации - путем предоставления Управляющей организации копии протокола решения общего собрания собственников помещений Дома не позже чем за два месяца до срока прекращения действия Договора.
- 7.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, с извещением Собственника не менее чем за три месяца до даты прекращения Договора, в случаях, определенных действующим законодательством.
- 7.2. В случае расторжения Договора по инициативе Собственников ввиду выбора новой Управляющей организации, либо создания ТСЖ, к указанным юридическим лицам переходят долговые обязательства Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями и иными внешними поставщиками услуг в объеме задолженности Собственников и нанимателей Дома перед Управляющей организацией (если исполнителем коммунальных услуг и прочих услуг является управляющая организация)
- 7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
- 7.4. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

8. Форс-мажор

- 8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой 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 Стороны Договора.
- 8.2. Если обстоятельства непреодолимой 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.
- 8.3. 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.

9. Срок действия договора

- 9.1. Договор вступает в силу **«01» марта 2025 г.** и действует по **«28» февраля 2026 г.**
- 9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10. Заключительные положения

- 10.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным гражданским законодательством.
- 10.2. Любой собственник имеет право получить копию настоящего договора в Управляющей организации.
- 10.3. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают своё согласие на передачу и обработку персональных данных управляющей организацией в целях организации деятельности по приёму платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платёжных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путём сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приёму платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.
- 10.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых храниться в Управляющей организации, другой – у собственника – инициатора проведения собрания.

11. Подписи сторон

Управляющая организация

Ленинградская область, г. Лодейное Поле, пр. Урицкого, дом 3.

ИНН 4711008646 КПП 471101001

Р/сч № 40702810955430000170

Северо-Западный Банк ПАО «Сбербанк» г. Санкт-Петербург

Генеральный директор ООО «Жилищное хозяйство»

А.В. Музыка

Собственники помещений в многоквартирном доме

№ п/п	№ помещения	Фамилия, имя, отчество собственника, наименование юридического лица	Общая площадь помещения	Доля в праве общей собственности	Подпись	Дата
1	83	Корсава ИА	50,4	0,82%		23.12.2024
2		Игорь	198,3	3,24%		23.12.2024
3	90	Воронова Н.С.	60,1	0,98%		23.12.2024
4	88	Тимошкин А.С.	60,3	0,98%		23.12.2024
5	85	Резина Л.В.	59,2	0,97%		23.12.2024
6	910	Шоронин Д.В.	35,1	0,57%		23.12.2024
7	96	Ртуща А.В.	58,6	0,96%		26.12.2024
8	72А	Сорокин Ч.И.	42,4	0,69%		26.12.2024
9	72Б	Второв Ч.И.	34,7	0,57%		26.12.2024
10	39	Балкина Е.П.	57,6	0,50%		26.12.2024
11	39	Балкин С.В.	57,2	0,50%		26.12.2024

12	37	Зубов О.В.	73,65	60%		27.12.24
13	37	Зной ИИ	73,65	60%		27.12.24
14	36	Воронин А.И.	61,4	1.00%		27.12.24
15	35	Кудрявцева Ю.В.	49,6	0,81%		27.12.24
16	34	Хлалов С.А.	74,1	1,21%		27.12.24
17	32	Кудрявцев И.В.	49,9	0,81%		27.12.24
18	31	Муромов И.В.	72,6	1,19%		27.12.24
19	29	Паматиин И.С.	46,7	0,76%		27.12.24
20	30	Корнел В.А.	50,9	0,83%		27.12.24
21	46	Мартынова В.Т.	49,3	0,80%		13.01.25
22	3	Коржиков Т.О.	49,1	0,81%		13.01.25
23	9	Бамукова И.А.	49,4	0,80%		13.01.25
24	4	Шума О.В.	35,1	0,57%		13.01.25
25	8	Красовая И.А.	49,9	0,81%		13.01.25
26	12	Кешиков С.А.	49,1	0,80%		13.01.25
27	5	Ветхолова И.В.	50,1	0,81%		15.01.25
28	26	Мазур М.И.	49,1	0,80%		15.01.25
29	23	Алмашин И.И.	49,2	0,80%		15.01.25
30	98	Демидова С.А.	58,6	0,96%		17.01.25
31	28	Варфасеев А.С.	49,8	0,81%		17.01.25
32	20	Сидоркин И.В.	50,6	0,83%		17.01.25
33	81	Зерен И.А.	26,95	0,44%		17.01.25
34	78	Полырева И.В.	76,9	0,92%		17.01.25
35	80	Полырева И.В.	50,4	0,82%		17.01.25
36		Клютков В.И.	58,97	0,93%		17.01.25
37	65	Иванов А.С.	49,7	0,81%		23.01.05
38	76	Монина И.А.	61,6	0,73%		23.01.05
39	81	Сережа О.В.	35,2	0,57%		24.01.05

**Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома**

1. Перечень работ по техническому содержанию жилья

1.1 Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1.1 Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения:

- регулировка трехходовых кранов, набивка сальников;
- мелкий ремонт теплоизоляции;
- устранение течей в трубопроводах, приборах и арматуре;
- разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек;
- очистка от накипи запорной аппаратуры;
- другие необходимые работы.

1.1.2 Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования дома (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки, другие аналогичные работы).

1.1.3 Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

1.1.4 Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.1.5 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах дома.

1.1.6 Промазка суриковой замазкой и заделка другим способом свищей кровли и мусоропроводов дома.

1.1.7 Проверка заземления оболочки электрокабеля и замер сопротивления изоляции проводов.

1.1.8 Осмотр пожарной сигнализации и внутридомовых средств пожаротушения.

1.2 Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

1.2.1 Укрепление водосточных труб, колен, воронок.

1.2.2 Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

1.2.3 Консервация системы центрального отопления дома.

1.2.4 Ремонт оборудования детских и спортивных площадок на придомовой территории.

1.2.5 Ремонт просевших отмосток дома.

1.3 Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

- 1.3.1 Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях дома.
- 1.3.2 Утепление чердачных перекрытий дома.
- 1.3.3 Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях дома.
- 1.3.4 Укрепление и ремонт парапетных ограждений дома.
- 1.3.5 Изготовление новых и/или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 1.3.6 Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления дома.
- 1.3.7 Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов дома.
- 1.3.8 Проверка состояния продухов в цоколях дома.
- 1.3.9 Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах дома

1.4 Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

- 1.4.1 Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечки кровли.
- 1.4.2 Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах
- 1.4.3 Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 1.4.4 Прочистка общедомовой канализации.
- 1.4.5 Набивка сальников в вентилях и задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 1.4.6 Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 1.4.7 Проверка канализационных вытяжек.
- 1.4.8 Мелкий ремонт изоляции.
- 1.4.9 Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

1.5 Прочие работы

- 1.5.1 Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 1.5.2 Регулировка и наладка вентиляции.
- 1.5.3 Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 1.5.4 Удаление с крыш снега и наледей, сосулек.
- 1.5.5 Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 1.5.6 Уборка общих помещений дома (подъездов, лестниц, лестничных клеток, подвалов и др.)
- 1.5.8 Дератизация, дезинфекция подвалов.
- 1.5.9 Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
- 1.5.10 Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание.
- 1.5.11. Обслуживание внутридомового газового оборудования.

1.6. Санитарное содержание

- 1.6.1 Влажное подметание лестничных площадок и маршей:
- нижних двух этажей – 5 дней в неделю;

- выше второго этажа – 2 раза в неделю;

1.6.2. Мытьё лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;

1.6.3. Мытьё окон – 1 раз в год;

1.6.4. Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решётки и приямка – 1 раз в неделю;

1.6.5. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчётчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков – 1 раз в месяц;

1.6.6. Влажная протирка подоконников и отопительных приборов – 1 раз в месяц;

1.6.7. Уборка и очистка придомовой территории. Очистка урн – 5 дней в неделю;

1.6.8. Скос травы на дворовой территории - по мере необходимости;

1.6.9. Подрезка деревьев и кустарников - по мере необходимости;

1.6.10. Ликвидация скользкости - по мере необходимости;

1.6.11. Подметание снега при толщине выпавшего снега менее 5 см. Подметание и сдвигка снега при толщине выпавшего снега более 5 см. Вывоз снега при общей толщине выпавшего снега за зимний период более 50 см.

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

2.1 Устранение местных деформаций, усиление и восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2.2 Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

2.3 Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

2.4 Устранение неисправностей кровли (ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции), замена водосточных труб.

2.5 Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

2.6 Восстановление и замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (в частности, козырьков над входами в подъезды), подвалов.

2.7 Восстановление и отделка стен, потолков, полов отдельными участками в местах общего пользования (подъездах), технических и вспомогательных помещений дома, в том числе в связи с аварийными ситуациями в доме (пожар, затопление).

2.8 Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних общедомовых систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации (включая насосные установки).

2.9 Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

2.13 Ремонт входных площадок, отмосток.

2.14 Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

2.15 Ремонт и поверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг.

3. Услуги управления

3.1. Организация и проведение собраний собственников МКД;

3.2. Подготовка перечней работ и услуг.

3.3 Заключение договоров.

3.4. Планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ.

3.5. Оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации.

3.6. Работа с обращениями граждан.

3.7. Подготовка отчетов об оказанных услугах.

3.8. Хранение и ведение технической документации по МКД.

3.9. Услуги паспортной службы.

3.10. Работы по формированию и выпуску счёт-извещений (квитанций) и их доставке населению.

3.11. Осуществление претензионной работы с должниками.

Расшифровка тарифов

	отдел.кв- ры с кв.м	ком.кв- ры с кв.м.
санитарное содержание	6,84	8,89
тех. Содержание	7,39	9,61
обсл.газ/эл.хоз-ва	0,31	0,39
текущий ремонт	7,1	9,22
управляющая компания	2,95	3,84
обслуживание теплосчетчиков	1,12	1,46
Тариф без СОИ	25,71	33,41

Расчет коммунальных ресурсов (электроснабжение, водоснабжение) используемых на содержание общего имущества МКД, рассчитывается по нормативу с дальнейшим ежегодным перерасчетом в соответствии с показаниями приборов учета