

Утверждаю
управляющий партнер ООО "ЮРИДИЧЕСКОЕ БЮРО
"БРАВО" – управляющей организацией
ООО "УЮТ"
Бородачева Анна Анатольевна



Форма договора управления многоквартирным домом,
расположенным по адресу: обл Ленинградская, р-н
Лодейнопольский, г Лодейное Поле, пр-кт Урицкого, д. 20
утверждена решением общего собрания собственников
помещений, оформленным протоколом № 2 от 25.02.2025 г.

ДОГОВОР № ЛП-Ур20 управления многоквартирным домом с собственником помещения

ЛО, г. Лодейное Поле

25.02.2025 г.

(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица)

являющ__ собственником жилого (или нежилого) помещения № _____ в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: обл Ленинградская, р-н Лодейнопольский, г Лодейное Поле, пр-кт
Урицкого, д. 20, общей площадью _____ кв.м., на основании
№ _____

« _____ » _____ г., выданного

_____, именуем__ в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны и
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УЮТ" именуемое в дальнейшем
«**Управляющая организация**», в лице Бородачеву Анну Анатольевну управляющего партнера ООО
"ЮРИДИЧЕСКОЕ БЮРО "БРАВО" – управляющей организации ООО "УЮТ" Бородачеву Анну
Анатольевну, действующего на основании устава, лицензия на осуществление предпринимательской
деятельности по управлению многоквартирными домами № 047000004 от 10.03.2015 г. выдана
Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области, с другой
стороны, руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением
Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания
общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и
ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с
перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением от 6 мая 2011 г.
№ 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в
многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290
«О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания
общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными
нормативными и правовыми актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее
по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ и решения
собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом № 2 от 25.02.2025 г.,
с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего
содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных
услуг Собственнику и лицам, пользующимся помещениями в этом доме.

1.2. Условия настоящего Договора определены решением общего собрания собственников
многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные
для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме
(далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки,
лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи
(включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки
для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в
которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или)

нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

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

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

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

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

- внутридомовая инженерная система газоснабжения (при наличии), состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с действующим законодательством, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

- автоматизированная противопожарная защита (АППЗ) (при наличии) состоящая из автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, системы противодымной вентиляции, внутреннего противопожарного водопровода, автоматической установки пожаротушения, насосные станции пожаротушения;

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая (при наличии) трансформаторные подстанции, тепловые пункты,

водомерные узлы, мусоросборные камеры, кладовые уборочного инвентаря, помещения ввода кабеля, диспетчерские, помещения хранения люминесцентных ламп, машинные помещения лифтов, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: обл Ленинградская, р-н Лодейнопольский, г Лодейное Поле, пр-кт Урицкого, д. 20, (далее – многоквартирный дом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, а в случаях, предусмотренных статьей 157.2 ЖК РФ, обеспечить готовность инженерных систем, также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанному в п. 2.3. настоящего Договора, в объеме взятых по настоящему Договору обязательств и в пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

2.3. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

2.3.1. Управление Многоквартирным домом.

2.3.2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), эксплуатацию общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов, очистку крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш, уборку и санитарное содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборку лестничных клеток, очистку мусоропроводов (при наличии), дератизацию Многоквартирного дома, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Подробный перечень работ и услуг приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

2.4. В случае, когда стороной Договора является Собственник - жилищная организация, выступающая уполномоченным представителем Ленинградской области - собственника жилых или нежилых помещений в Многоквартирном доме, перечень помещений приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Перечень коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

2.6. Коммунальные услуги, перечисленные в пункте 2.5. Договора, могут предоставляться соответствующими ресурсоснабжающими организациями на основании прямых договоров, заключенных с Собственниками. В этом случае исполнителями коммунальных услуг являются соответствующие ресурсоснабжающие организации.

2.7. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются Региональным оператором.

2.8. При формировании фонда капитального ремонта (ФКР) на специальном счете Регионального оператора собственники на основании принятого решения собрания вправе привлечь Управляющую организацию для выполнения всех (или части) видов и объемов работ, включенных и не включенных в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемых за счет взносов на капитальный ремонт.

2.9. При формировании фонда капитального ремонта (ФКР) на счете Регионального оператора последний несет ответственность за соблюдение сроков и качество, выполняемых работ. Управляющая организация при указанном способе формирования фонда капитального ремонта может быть привлечена к выполнению тех работ по капитальному ремонту, которые не включены в региональную программу, но, по которым собственниками было принято решение о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт в адрес Управляющей организации.

2.10. Необходимость выполнения непредвиденных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. Собственники в таком случае принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации. В указанном случае, Собственники обязаны заключить с Управляющей организацией дополнительное соглашение к Договору о порядке выполнения соответствующих работ не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до выполнения Управляющей организацией таких работ, включая условие об их последующей оплате.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее управление многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

3.1.2. При наличии в работоспособном состоянии системы АППЗ обеспечить ее техническое обслуживание и испытание (в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности). При отсутствии АППЗ либо нахождении её в неработоспособном состоянии, Управляющая организация путем размещения соответствующей информации в квитанциях на оплату извещает Собственников о необходимости принятия решения об установке АППЗ (проведения работ по её модернизации и ремонту), утверждении стоимости работ, порядке и сроках финансирования работ. При принятии общим собранием соответствующего решения и наличии

соответствующего финансирования, Управляющая организация участвует в приемке работ по установке АППЗ (её модернизации и ремонту).

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее - Правилами предоставления коммунальных услуг), установленного качества и в необходимом объеме.

3.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством РФ.

3.1.5. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

3.1.6. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.7. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством РФ сроки.

3.1.8. Информировать Собственника, пользователей помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома.

3.1.9. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке и в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.11. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) собственника.

3.1.12. Представлять Собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год не позднее первого квартала года, следующего за отчетным, путем размещения соответствующей информации в ГИС ЖКХ и (или) информационных стендах многоквартирного дома.

3.1.13. Обязательства Управляющей организации, по предоставлению коммунальных услуг прекращаются с момента заключения прямого договора ресурсоснабжения между Собственниками и ресурсоснабжающей организацией, определяемого в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ (ст. 157.2 ЖК РФ). С указанного момента, все положения настоящего Договора, устанавливающие права и обязанности Сторон по предоставлению коммунальных услуг, не применяются к отношениям Сторон.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

3.2.2. Требовать от Собственников и пользователей Помещений обеспечения внесения Управляющей организации платы по Договору за предоставленные жилищные и коммунальные услуги в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. В случае если помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в помещении.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных) и комнатных приборов учета (распределителей), установленных в помещении, путем посещения помещения, в котором установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета (не чаще 1 раза в месяц в случае установки указанных приборов учета вне помещений в месте, доступ УО к которому может быть осуществлен без присутствия Собственника, и в нежилых помещениях).

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственника в соответствии со схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством РФ.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователю помещений в случаях и порядке установленных действующим законодательством РФ.

3.2.8. Осуществлять контроль за соблюдением всеми собственниками помещений и проживающими в многоквартирном доме лицами противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения выявленных (установленных) нарушений в пределах своей компетенции.

3.2.9. Выступать с предложением к собственникам помещений многоквартирного дома по вопросам текущего ремонта, путем размещения плана текущего ремонта на информационных стендах Многоквартирного дома.

3.2.10. В течение срока действия Договора Управляющая организация вправе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

3.2.11. Требовать от Собственника возмещения документально подтвержденных убытков, причиненных Управляющей организации из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе, в случае если убытки возникли вследствие непредоставления Собственником доступа в принадлежащее ему помещение для выполнения Управляющей организацией своей обязанности, предусмотренной п. 4.1.2 настоящего Договора.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим Договором.

4. Права и обязанности Собственников помещений в многоквартирном доме

4.1. Собственник обязан:

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

4.1.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, а также представителей специализированных организаций, осуществляющих техническое обслуживание и/или ремонтные работы внутридомового/внутриквартирного оборудования на основании договоров, заключенных с Управляющей организацией, в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время, а также обеспечивать доступ к инженерным

коммуникациям являющимся общим имуществом дома, находящимся в помещении, в том числе, доступ к внутридомовому и/или внутриквартирному газовому оборудованию.

4.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги с учетом всех потребителей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством РФ.

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

4.1.5. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

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

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

з) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, установку без проекта дополнительных перегородок (дверей) в поэтажных коридорах, демонтаж установленных в квартирах датчиков АППЗ (при наличии), выполнять другие требования пожарной безопасности.

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

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

л) соблюдать Закон Ленинградской области от 02.07.2003 N 47-оз "Об административных правонарушениях", в том числе соблюдать тишину в ночное время с 23 до 07 часов в будние дни, а также в нерабочие дни в соответствии с указами Президента Российской Федерации, с 22 до 10 часов в выходные и нерабочие праздничные дни, а также при производстве ремонтных, строительных и иных хозяйственных работ, влекущих нарушение тишины и покоя, с 13 до 15 часов в любой день;

м) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме.

4.1.6. Предоставлять Управляющей организации в сроки, установленные законодательством, сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя

(арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

4.1.7. Ежемесячно до 25 числа передавать в Управляющую организацию либо специализированный расчетный центр показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета (при их наличии). В случае непредставления показаний приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п. 59, 60 Правил предоставления коммунальных услуг.

4.1.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей организации для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством РФ.

4.2. Собственник имеет право:

4.2.1. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах и сроках выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору.

4.2.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

4.2.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.2.4. Требовать от Управляющей организации возмещения документально подтвержденных убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.5. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по настоящему Договору.

4.2.6. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Расчетный период для оплаты по настоящему Договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.2. Плата по настоящему Договору вносится Собственником ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за месяцем, за который предоставлена квитанция, Управляющей организации либо действующему по ее поручению расчетно-вычислительному центру на основании квитанции, предоставленной Собственнику через почтовый ящик.

5.3. В состав платы по Договору, вносимой Собственником, включаются:

5.3.1. Плата за содержание помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

5.3.2. Плата за коммунальные услуги;

5.3.3. Плата за дополнительные услуги - платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.

5.4. Размер платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества по настоящему Договору устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 ГК РФ и ст. ст. 37, 39 ЖК РФ.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на основании решения об установлении размера платы на общем собрании собственников помещений, при этом размер такой платы не может быть меньше размера, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области для нанимателей жилых помещений. В случае, если собственниками не принято соответствующее решение, размер платы рассчитывается на основании размера платы, установленного Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области для нанимателей жилых помещений, действующего в период, за который производится начисление платы.

5.6. Тарифы на оплату содержания и ремонта жилого и нежилого помещения, а также на коммунальные услуги в многоквартирном жилом доме указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору (применяется в случае установления собственниками иного размера платы, чем установленный Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области).

Если в предшествующем году собственниками помещений в нарушение пункта 1 ст. 45 ЖК РФ общее собрание не проводилось или на общем собрании не было принято решение об изменении размера платы на текущий год, Управляющая организация вправе в одностороннем порядке произвести индексацию размера платы за помещение в одностороннем порядке в соответствии с уровнем официальной инфляции в России, определенным в соответствии с данными Росстата, с уведомлением Собственников путем размещения информации на официальном сайте за 30 дней до момента изменения размера платы. Подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в данном случае не требуется. При этом размер платы по Договору не может быть меньше, чем утвержденный Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.10. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 5.3. настоящего Договора, и установленные в соответствии с Договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы и вносится Собственниками одновременно.

5.11. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.12. Услуги управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

6. Порядок информирования собственников

6.1. Информирование Собственников о проведении ежегодных и внеочередных общих собраний собственников помещений, о решениях, принятых общим собранием собственников, об итогах голосования на общих собраниях собственников помещений, производится инициатором общего собрания собственников путем размещения сообщения в месте, доступном для всех собственников помещений – на информационном стенде на первом этаже каждого подъезда.

6.2. Информирование Собственников об изменении размеров платы за жилое помещение, а также об изменении в одностороннем порядке условий Договора в соответствии с п. 10.6. настоящего Договора, производится Управляющей организацией путем размещения соответствующей информации в месте, доступном для всех собственников помещений – на информационном стенде на первом этаже каждого подъезда.

7. Ответственность

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. За несвоевременное внесение платы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, Собственник уплачивает пени, размер которых установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трёхсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности 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 девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.3. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Стороной своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном законодательством РФ порядке.

7.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

7.4.1. действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

7.4.2. использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

7.4.3. невыполнение собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

7.4.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

7.5. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

7.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности» № 69-ФЗ от 21.12.1994.

7.7. В случае если в результате невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной п. 4.1.2 настоящего Договора, Управляющей организации и/или общему имуществу МКД будет причинен ущерб, Управляющая организация вправе потребовать от Собственника возмещения убытков, возникших в результате виновных действий/бездействия Собственника, в полном объеме, включая, но не ограничиваясь убытками в виде штрафов, неустоек и иных платежей, осуществленных Управляющей организацией на основании предписаний проверяющих органов, а также в соответствии с условиями договоров на техническое обслуживание и/или ремонтные работы внутридомового и/или внутриквартирного оборудования, в том числе газового оборудования, заключенных Управляющей организацией со специализированными организациями.

7.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

8. Осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору

8.1. Контроль за деятельностью управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

8.1.1. получения от управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

8.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

8.1.3. участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;

8.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

8.1.5. инициирования общего собрания собственников;

8.2. Предоставления Управляющей организацией ежегодно в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в многоквартирном доме отчета о выполнении договора управления за предыдущий год. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение первого квартала следующего за отчетным года путем его размещения в ГИС ЖКХ.

8.3. Управляющая организация в момент заключения настоящего Договора располагает следующей технической документацией на многоквартирный жилой дом по адресу: обл Ленинградская, р-н Лодейнопольский, г Лодейное Поле, пр-кт Урицкого, д. 20.

Место хранения технической документации: _____.

8.4. В случае прекращения управления многоквартирным домом Управляющая организация обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме в сроки, указанные в ст.162 ЖК РФ.

9. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и вступает в силу с даты внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, оформленного соответствующим Распоряжением.

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, которые предусмотрены настоящим Договором, неограниченное количество раз.

9.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если размер платы Собственников по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора. Об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Управляющая организация уведомляет Собственников не позднее, чем за 60 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым, путем размещения соответствующего уведомления на официальном сайте и на информационном стенде соответствующего многоквартирного дома.

9.4. В случае принятия Собственниками на общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом, о смене Управляющей организации или о расторжении настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством, уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней обязано направить в Управляющую организацию уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

9.5. Договор считается расторгнутым со дня, предшествующего дате исключения органом государственного жилищного надзора сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами. На собственников возлагаются обязанности по оплате жилищных и коммунальных услуг за весь период управления до момента расторжения настоящего договора.

9.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 ГК РФ и ч.8.2 статьи 162 ЖК РФ Управляющая организация обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора передать техническую документацию и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решение собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома и направляются в орган местного самоуправления.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10. Прочие положения

10.1. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.

10.2. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются в судебном порядке, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

10.4. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 10.6. настоящего Договора.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами.

10.6. В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора, Стороны руководствуются указанным нормативно-правовым актом.

10.7. Стороны установили, что любая без исключения корреспонденция (требования, сообщения, обращения, уведомления, жалобы, заявления и т.д., а также ответы на них) направленная Сторонами друг другу в рамках настоящего Договора, считается направленной надлежащим образом, если она отправлена электронным письмом с адреса/на адрес электронной почты Сторон, указанной в настоящем Договоре.

Стороны обязуются незамедлительно сообщать друг другу обо всех случаях несанкционированного доступа к их электронной почте, а также об изменении адреса электронной почты.

10.8. В соответствии с п. 2 статьи 160 ГК РФ, Стороны согласились, что при подписании настоящего Договора Управляющая организация вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи лица (аналог собственноручной подписи), уполномоченного на подписание настоящего Договора, с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи.

10.9. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

10.10. Соглашение об обработке персональных данных:

Собственник, заключая настоящий договор, действуя свободно, по своей воле и в своих интересах, дает свое согласие Управляющей организации на обработку своих персональных данных, а именно фамилия, имя, отчество, адрес жилого помещения, адрес проживания, почтовый адрес, сведения о жилом помещении, номер домашнего, рабочего, мобильного телефона, адрес электронной почты, факс, сведения о начислениях и оплатах по коммунальным услугам и услугам по содержанию и текущему ремонту, сведения о количестве проживающих, нанимателях и собственниках жилого помещения, сведения о компенсациях и субсидиях, с целью подготовки и направления Собственнику ответов на заявления, обращения, обеспечения Собственнику возможности начисления и возможности внесения платы за жилое помещение, коммунальные услуги, услуги связи и за иные услуги, получателем которых Собственник является в настоящее время или получателем которых станет в будущем, с целью предоставления субсидий и компенсаций расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, с целью информационного обслуживания Собственника, предложения Собственнику услуг Управляющей организацией, ведения переговоров, а также для продвижения товаров, работ, услуг на рынке, путем осуществления прямых контактов с Собственником с помощью различных средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, телефон, сеть Интернет.

Перечень действий с персональными данными (обработка) определяется согласно ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации и трансграничную передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации (ввод данных для начисления платы, проведение начислений, использования персональных данных при приеме платежей и др.), так и без использования таких средств (подготовка платежных документов и др.).

Распространение (передача) персональных данных может производиться между Управляющей организацией и третьими лицами, в частности, органами по социальной защите населения, организациями, осуществляющими прием наличных денежных средств от физических лиц, расчетными центрами, ресурсоснабжающими организациями, при условии соблюдения требований применимого законодательства об обеспечении конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных лица, получающие персональные данные Собственника, предупреждаются о том, что эти данные

являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

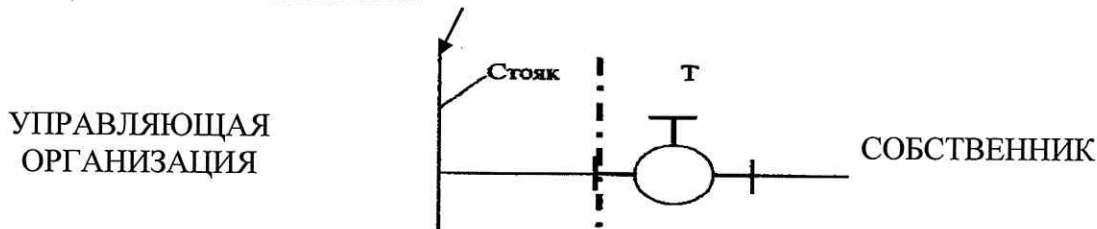
Согласие на обработку персональных данных дается на весь период действия настоящего Договора.

Данное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Собственником путем направления письменных заявлений в Управляющую организацию по адресу: 117452, РОССИЯ, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЗЮЗИНО, БАЛАКЛАВСКИЙ ПР-КТ, Д. 16, ПОМЕЩ. 2(Б).

10.11. Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством РФ:

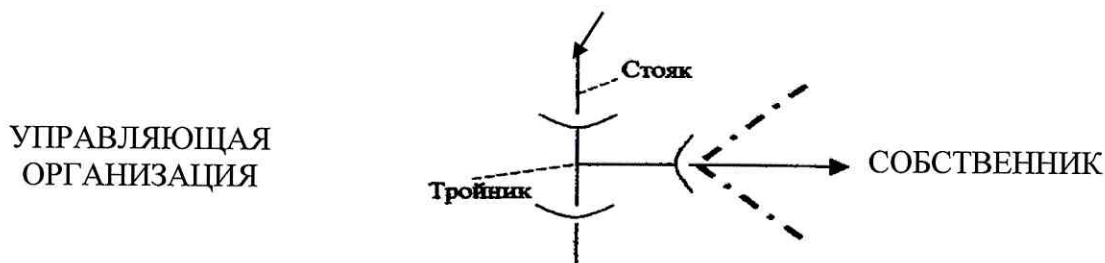
1. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – Собственник.

граница экспл. ответственности



2. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть – Собственник

граница экспл. ответственности

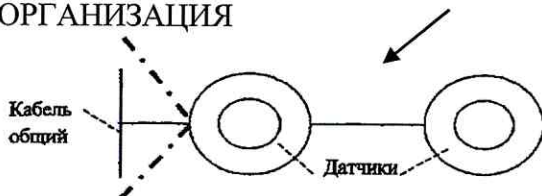


3. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, находящиеся за пределами или внутри помещения, к оборудованию, обслуживаемому помещением, принадлежащее Собственнику.

4. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ. Общедомовую систему и подводу к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное - Собственник.

граница экспл.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ответственности СОБСТВЕННИК
ОРГАНИЗАЦИЯ



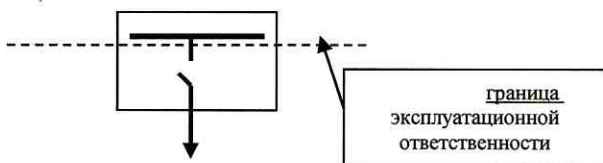
5. По системе электроснабжения:

5.1. Для жилых квартир – в этажных щитках, концы отходящего кабеля на квартиру - этажные щитки обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на квартиры с аппаратами защиты в ЭРЩ и электроустановки квартиры обслуживает собственник квартиры.

5.2. Для нежилых помещений – в ГРЩ (АРЩ) концы отходящего кабеля на нежилое помещение – ГРЩ (АРЩ) обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на

нежилые помещения с аппаратами защиты в ГРЩ (АРЩ) и электроустановки нежилых помещений обслуживают арендаторы (собственники) этих помещений.

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ГРЩ, АРЩ, ЭРЩ**



СОБСТВЕННИК

10.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

Приложение № 1. Перечень помещений собственника жилого и нежилого фонда, находящегося в государственной собственности.

Приложение № 2. Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 3. Тарифы на оплату содержания и ремонт жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников).

Приложение № 4. Состав общего имущества многоквартирного дома.

11. Реквизиты и подписи сторон

**Управляющая организация:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УЮТ"**

ИНН: 4711007603 КПП: 471101001
ОГРН: 1064711010418
Расчетный счет: 40702810455430183568
Банк: ПОСБ №1902 Северо-Западный Банк
ОАО «Сбербанк России» г. СПб
БИК: 044030653
Корр. Счет: 30101810500000000653
ОКПО 79856833 ОКАТО 41432000000
ОКФС 16, ОКОПФ 65 ОКТМО 41627101
ОКОГУ 49013 ОКВЭД 70.32.1

Юридический адрес: 187700, Ленинградская обл., г.
Лодейное Поле, ул. Республиканская, д. 2, к. 1



(подпись)

/Бородачева Анна Анатольевна/

Собственник:

Дата рождения _____

Паспорт серия _____ № _____

Выдан _____

« _____ » _____ г.

Зарегистрирован _____ по адресу:

Тел. _____

e-mail: _____

/ _____ /

(подпись)

**Перечень помещений
собственника жилого и нежилого фонда находящегося в государственной собственности**

1. Жилые помещения, в том числе

- занимаемые нанимателями по договорам социального найма и найма:

1.1. _____

(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты))

1.2. _____

- занимаемые гражданами – нанимателями жилых помещений государственного жилищного фонда Ленинградской области по договору найма, заключенному с организацией, которой такое жилое помещение предоставлено по договору аренды

1.6. _____

(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты))

1.7. _____

1.8. _____

- занимаемые гражданами по договорам безвозмездного пользования

1.10. _____

(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты))

1.11. _____

1.12. _____

- пустующие жилые помещения:

1.13. _____

1.14. _____

2. Нежилые помещения

- пустующие нежилые помещения:

2.1. _____

(№ нежилого помещения, площадь)

2.2. _____

- занимаемые арендаторами по договорам аренды

2.4. _____

(№ нежилого помещения, площадь)

2.5. _____

Управляющая организация:

ООО «УЮТ»



(подпись)

/Бородачева Анна Анатольевна/

Собственник:

(подпись)

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Услуги по управлению Домом:

В плате за услуги, работы по управлению многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, канцелярские расходы, услуги связи, содержание оргтехники, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищно-коммунальные и иные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, осуществление приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности), услуги вычислительных центров, а также другие затраты.

Работы, услуги и иные функции по содержанию Дома:

- Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования.

- Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома, относящихся к общедомовому имуществу, обеспечение работоспособности конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности помещений многоквартирного дома

- Устранение неисправностей, выявленных при осмотрах (уплотнение сгонов, устранение засоров и течей, подтяжка креплений трубопроводов, лотков, восстановление маркировки стояков и запорной арматуры, замену запорной и регулирующей арматуры, удаление ржавчины и коррозии на трубах и соединениях, восстановление теплоизоляции, осмотр и очистка.

- работы по периодической поверке, замене приборов учета холодной воды, электроэнергии, наладке оборудования, элементов узлов учета. Работы по поддержанию в исправном состоянии теплотехнического и насосного оборудования, приборов учета тепловой энергии, считывание регистрируемых параметров теплоносителя; подготовка отчетов о теплопотреблении и передача их в теплоснабжающую организацию; ежегодная химическая промывка системы.

- Работы по поддержанию санитарного состояния мест общего пользования дома. Уборка мест общего пользования 1 этажей осуществляется по графику, мытье входных групп парадных

- Мытье лифтовых холлов со второго этажа, мытье межквартирных холлов со 2 этажа, лестничных площадок и маршей - 1 раз в неделю. Протирка элементов входных групп, мытье входных и межэтажных дверей - по необходимости. Влажная протирка подоконников и отопительных приборов - по необходимости. Пылеудаление со стен - по необходимости. Мытье окон МОП - по необходимости. Уборка козырьков над входами - по необходимости.

- Услуги аварийного обслуживания, по обследованию аварийных квартир
- Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации
- Услуги по дератизации и дезинсекции
- Услуги по помывке фасадов

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Дома, выполняемых по настоящему Договору, определяется нормативами Госэнергонадзора, Государственной противопожарной службы. Государственной санитарно-эпидемиологической службы.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме формируется с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ), состава общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов на приобретение коммунальных ресурсов.

Управляющая организация:

ООО "Уют"



(подпись)

Бородачева Анна Анатольевна/

Собственник:

(подпись)

**ТАРИФЫ НА ОПЛАТУ СОДЕРЖАНИЯ И РЕМОНТ ЖИЛОГО И НЕЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**
по адресу: обл Ленинградская, р-н Лодейнопольский, г Лодейное Поле, пр-кт Урицкого, д. 20

Жилые помещения, встроенно-пристроенные помещения (нежилые).

№ п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц
1	Содержание жилого помещения <*>, в т.ч.:	21,51
1.1	Обслуживание газового (электро) хозяйства	0,08
1.2	Санитарное содержание жилья	6,06
1.3	Техническое содержание жилья	6,03
1.4	Текущий ремонт жилья	5,86
1.5	Управляющая компания	2,44
2	СОИ электроэнергия	
3	Холодное водоснабжение СОИ	
4	Водоотведение СОИ	

<*> Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме формируется с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ), состава общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов на приобретение коммунальных ресурсов.

*Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в порядке, установленном частями 9.1, 9.2 и 9.3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Управляющая организация:
ООО «Уют»

Бордачева Анна Анатольевна/
(подпись)



Собственник:

(подпись)

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПО АДРЕСУ:
по адресу: обл Ленинградская, р-н Лодейнопольский, г Лодейное Поле, пр-кт Урицкого, д. 20

Год постройки 1980 г.
Этажей -5
Подъездов -8

Инженерные системы

Вентиляция	Вытяжная вентиляция
Водоотведение	Центральное
Система водостоков	Внутренние водостоки
Газоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Отсутствует
Система пожаротушения	Отсутствует
Теплоснабжение	Центральное
Холодное водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Центральное
Количество вводов в дом, ед.	5

Конструктивные элементы

Мусоропровод	Отсутствует
Несущие стены	Кирпич
Площадь подвала, кв.м	1388.50
Фундамент	Ленточный
Перекрытия	Железобетонные

Управляющая организация:
ООО «УЮТ»



Бородачева Анна Анатольевна/

(подпись)

Собственник:

(подпись)