**Приложение № \_\_\_**

**к Протоколу от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_**

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Всеволожск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Мегаватт»,** в лице Золотухина Константина Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны и

Гражданин(ка)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

являющийся(-щаяся) собственником/владельцем/лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи жилого (нежилого) помещения (ий), именуемый в дальнейшем **«Собственник»** по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова , д. \_\_\_\_ (далее жилой дом), квартира №\_\_\_\_\_ (далее - Помещение), с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Управляющая организация на основании Протокола общего собрания собственников №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Ленинградская обл., г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д. \_\_\_ (далее – МКД),** предоставлять коммунальные услуги (а при заключении прямых договоров обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, необходимое для предоставления коммунальных услуг) собственникам помещений в данном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. В состав общего имущества согласно Приложения №1 входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, подлежащие включению в состав такого дома объекты недвижимого имущества, войдут в состав общего имущества Дома после определения собственниками границ земельного участка, и оформления в собственность таких объектов в порядке, установленном действующим законодательством.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

**2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

***2.1. Управляющая организация обязана:***

2.1.1. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме, а при заключении прямых договоров обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, необходимое для предоставления коммунальных услуг в соответствии с обязательными требованиями, установленными Постановлением Правительством Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», установленного качества, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора и соответствуют требованиям нормативных актов, указанных в п. 1.3. настоящего Договора. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении № 3 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями помещений.

2.1.5. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Собственниками, а также в составлении актов о недопоставке или снижении качества жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению, проживающем в обслуживаемом жилищном фонде.

2.1.7. По запросу Собственников выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

2.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

2.1.9. Предоставлять потребителям услуг и работ, в том числе собственникам помещений в многоквартирном доме, информацию, связанную с оказанием услуг и выполнением работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, раскрытие которой в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным.

***2.2. Управляющая организация имеет право:***

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

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

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

***2.3. Собственник обязан:***

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила со­держания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

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

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.3.4.В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

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

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

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

 2.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

 2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Исполнителю коммунальных услуг и сделать отметку в платежном документе.

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

 2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

 -об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

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

 -о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

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

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

 2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

 2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность которых превышает 2400 Вт либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

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

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

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

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

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

 2.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

**3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора обеспечивается денежными средствами, вносимыми Собственниками в счет платы за содержание и текущий ремонт помещения. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора. Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 2 к настоящему договору;

- плату за коммунальные услуги, указанные в п. 2.1.1. настоящего Договора.

**3.3.** ***Плата за содержание и ремонт жилого помещения***

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

3.3.2. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № 3 к настоящему договору.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества, предложив порядок выполнения работ, их стоимость, сроке и начала, и окончания, а также о порядке оплаты работ и подготовки проектно-сметной документации. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложения, Управляющая организация принимает на себя обязательства выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. В случае неполной оплаты Собственниками услуг по содержанию и ремонту помещения, и как следствие невозможность осуществления Управляющей организации надлежащего содержания и ремонта внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения и конструктивных элементов многоквартирного дома, объем текущего ремонта общего имущества подлежит корректировке (уменьшение/увеличение), исходя из фактического сбора платы за содержание и ремонт помещения.

**3.4.** ***Плата за коммунальные услуги.***

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии – на основании нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам в многоквартирных домах, утвержденные и постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011 года;

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные п. 2.1.1 Договора, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ленинградской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления, принятыми ими в пределах своей компетенции.

3.4.5. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленным постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011года;

***3.5.******Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.***

3.5.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем перечисления денежных средств согласно выставленным ООО «Мегаватт» квитанциям на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальные услуги на расчетный счет ООО «Мегаватт»: р/с 40702810855410001765 в Северо-Западном Банке ОАО «Сбербанк России», к/с 30101810500000000653, БИК 044030653.

3.5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого**)** числа месяца, следующего за расчетным.

3.5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией и раскладываемых в почтовые ящики Собственников не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

-для собственников и нанимателей жилых помещений – счета-квитанции;

-для собственников и пользователей нежилых помещений – счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

3.6. Собственники помещений, обязаны обеспечивать получение квитанций, путем из выемки из почтовых ящиков до 1-го числа месяца следующего за истекшим, а также несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

3.7. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

 4.1. Факт нарушения Управляющей организацией или собственником помещения условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным собственником помещения в многоквартирном доме и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. При отказе собственника от подписания акта, акт может быть подписан двумя свидетелями, проживающими в данном доме, что также будет являться доказательством фиксации факта нарушения .

 Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

 4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

 4.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

**5.** **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор действует в течении одного года с момента выбора управляющей организации по результатам общего собрания собственников помещений. Датой начала управления является дата включения многоквартирного дома в реестр многоквартирных домов управляющей организации, являющийся приложением к лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

5.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее, чем за 30 дней до даты истечения срока действия Договора Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором, согласно ст. 162 ЖК РФ. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.3. Управляющая компания за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом, документы вновь выбранной Управляющей компании, товариществу Собственников жилья, либо в случае непосредственного управления домом, одному из Собственников, имеющему право представлять интересы всех Собственников многоквартирного дома. Управляющая компания обязана принять участие в составлении акта о техническом состоянии общего имущества в случае истечения срока действия настоящего Договора или его досрочного расторжения. Независимо от причин расторжения Договора собственник и Управляющая организация обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия Договора. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

**6.** **ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

 6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах.

6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля их исполнения в администрацию МО «Город Всеволожск», а также в уполномоченные органы государственного надзора и контроля.

6.4.В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

**7.** **ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Состав общего имущества (Приложение № 1);

- Размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также порядка его изменения (Приложение № 2)

- Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение № 3);

**8.** **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Управляющая организация**

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАВАТТ»**

ОГРН 1154703002948

ИНН 4703137550 КПП 470301001

ОКПО 25853651

188643 Ленинградская область г Всеволожск ул. Доктора Сотникова д19 пом.4-Н

Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» БИК 044030653

Корр. счет: 30101810500000000653

Счет №40702810855410001765

БИК 044030653

Генеральный директор Золотухин К.В.

Т 931-285-22-66

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Собственник** ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт серия\_\_\_\_\_\_\_\_номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дата выдачи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Зарегистрирован\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение №1

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г

**Состав общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме по адресу: г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова, д. \_\_\_**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, улица Доктора Сотникова, д. \_\_\_\_.

2. Кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Серия, тип постройки: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

4. Год ввода в эксплуатацию: \_\_\_\_\_\_\_ **г.**

5. Количество этажей: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Наличие подвала: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

7. Наличие цокольного этажа: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

8. Количество квартир: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

9. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

10. Площадь:

а) общая площадь многоквартирного дома: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м**

б) жилых помещений (общая площадь квартир): **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **кв. м**

в) площадь лестничных клеток, нежилых помещений (насосная, водомерный узел, ИТП): **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.**

г) площадь застройки: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.**

20. Количество лестниц: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**шт.**

**II) Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:**

1. Фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостки и цоколь;

2. Несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;

3. Крыша, включая кровлю и перекрытия;

4. Внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;

5. Места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца, окна и двери воздушных переходов.

6. Системы вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка, системы дымоудаления (в т.ч. автоматическая);

7. Тепловой пункт с арматурой и приборами различного назначения;

8. Системы отопления, горячего и холодного водоснабжения и системы канализации;

9. Системы электроснабжения до вводных каналов в жилые помещения, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;

10. Придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы, асфальтовые покрытия, брусчатые покрытия, поребрики и т.п.;

11. Лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются жильцы;

12. Домофоны до ввода кабельной линии в жилые помещения.

Приложение № 2

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**Размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также порядка его изменения.**

1. Согласно решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Стороны договорились утвердить следующий тариф платы за содержание текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование услуг** | **Тариф** | **Единица измерения** |
| **Плата за содержание текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома** |
| 1 | Содержание общего имущества многоквартирного дома | 9,87 | Руб./ м2 |
| 2 | Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома | 6,33 | Руб./ м2 |
| 4 | Эксплуатация и техническое обслуживание лифтов | 4,09 | Руб./ м2 |
| 5 | Уборка и содержание придомовой территории | 5,87 | Руб./м2 |
| 6 | Уборка МОП | 3,85 | Руб./м2 |
| 7 | Административные расходы | 3,32 | Руб./м2 |
| 8 | ВДГО/ВКГО | 1,31 | Руб./м2 |
|  | Резервный фонд | 1,02 | Руб./м2 |
| ИТОГО | 35,66 | Руб./м2 |
| 9 | ЭЛД одн (содержание общего имущества) | по ценам, установленным комитетом по тарифам Ленинградской области | кВт-час |
| 10 | ЭЛН одн (содержание общего имущества) | кВт-час |
| 11 | ХВС одн (содержание общего имущества) | Руб./м3 |
| 12 | ГВС одн: компонент на ХВС (содержание общего имущества) | Руб./м3 |
| 13 | ГВС одн: компонент на ТЭ (содержание общего имущества) | Руб./Гкал |
| 14 | Водоотведение (сточный воды) на содержание общего имущества | Норматив на кв.м МОП |

1. Размер платы подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги с начала текущего года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, согласно официальным данным, опубликованным на сайте Росстата.
2. Стоимость коммунальных услуг, предоставляемых в целях содержания общего имущества многоквартирного дома рассчитывается исходя их фактического объема потребления на содержание общего имущества многоквартирного дома, который распределяется между всеми собственниками помещений в многоквартирном доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Фактический объем потребления коммунальных услуг на содержание общего имущества многоквартирного дома рассчитывается как разница между показаниями коллективных (общедомовых) прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета.

Приложение № 3

к Договору от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_

**Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Доктора Сотникова д. \_\_\_\_\_**

**Содержание общего имущества:**

1. Технический надзор за состоянием общего имущества (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборов диагностики и испытаний;

2. Выполнение мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации с учетом требований нормативно - технических документов, замечаний, предписаний и предложений Государственных инспектирующих органов;

3. Устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности граждан;

4. Выполнение работ по санитарной уборке подъездов, подвала и придомовой территории.

**Работы по содержанию:**

1. По конструктивным элементам объекта: консервация и расконсервация вентиляционных продухов, переключение режимов работы водосливов, прочистка приемных воронок, закрепление отводов и ухватов, укрепление и утепление входных дверей, навеска на них доводчиков, подгонка оконных рам, укрепления скобяных изделий, очистка от мусора и снега кровли, внешних и внутренних водостоков, системы отвода вод, скалывание наледи и сосулек.

2. По внутридомовому инженерному оборудованию: консервация и расконсервация, промывка и гидравлическое испытание системы центрального отопления и горячего водоснабжения, ликвидация воздушных шайб, очистка грязевиков, смена задвижек и вентилей, набивка в них сальников, установка прокладок, регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей, задвижек, уплотнение сгонов, установка хомутов и восстановление теплоизоляции, переключение системы горячего водоснабжения на летний (зимний) режим, обнаружение мест прорыва трубопроводов и причины засоров канализационной системы, прочистка канализационных стояков и выпусков, уплотнения стыков, подчеканка раструбов, ремонт фановой разводки, ремонт, чистка, смазка контактных соединений электрооборудования входных распределительных устройств, замена плавких вставок, предохранителей, чистка, замена и протяжка оборудования этажных электрических щитов, ревизия светильников, патронов, выключателей, розеток и замена ламп в местах общего пользования, ревизия стояковых силовых проводов, проверка приборов учета (общих), замеры сопротивления изоляции электропроводки. Контроль и поддержания противопожарного состояния объекта.

3. По внутридомовой территории: уборка поверхности двора, газона, отмостки, приямков, другой территории, являющейся общим имуществом собственников, вывоз мусора, ликвидация несанкционированных свалок, обрезка кустарников, скос травы, уборка и рыхление снега, по согласованию очистка территории детских и спортивных площадок, смазка трущихся деталей элементов детских площадок, уборка подъездов, протирка вывесок и табличек наименования улиц, подъездов, очищения фасадов и дверей от несанкционированно наклеивания объявлений.

**Работа по текущему ремонту:**

1. По конструктивным элементам объекта: ремонт кладки фундамента, заделка щелей и трещин, ремонт приямков, ликвидация просадок в отмотке, устройства дренажа, ремонт участков цоколя и фасада, устранение повреждений перегородок в местах общего пользования, гидроизоляция и теплоизоляция перекрытия в санузлах мест общего пользования, ремонт кровли отдельными частями. Ремонт внутреннего водостока, примыканий ковра кровли к приемным воронкам, смена внешнего водостока, изготовление и установка входных подъездных дверей, оконных блоков, заполнение, остекление, ремонт участков пола, лестниц, поручней, отдельных элементов крыльца, штукатурные, малярные, облицовочные, стекольные, железные, столярные, плотницкие и другие работы в местах общего пользования по мере необходимости.

2. По внутридомовому инженерному оборудованию: смена отдельных участков трубопроводов на стояках и лежаках, устранение на них прорывов, смена задвижек, вентилей, кранов, сборок и грязевиков с применением сварочных работ, ремонт и поверка манометров, врезка термометров, установка и ремонт терморегуляторов, сборок в комплекте и расширительных баков, установка или смена радиаторов в местах общего пользования, смена стояковых и разводящих канализационных трубопроводов, санитарно - технических приборов в местах общего пользования, откачка воды и канализационных стоков из подвала, замена элементов во вводных распределительных устройствах этажных щитов, замена и ремонт светильников в местах общего пользования и на сетях внешнего освещения, замена электроустановочных изделий, элементов заземления, реле, стояковых проводов по мере необходимости.

3. По придомовой территории: посадка зеленых насаждений, изготовление, установка и ремонт детских и спортивных площадок, устройств для удобства проживания и санитарно-технического назначения.

**Услуги по управлению общим имуществом объекта**

В целях организации управления общим имуществом объекта «Управляющая организация» оказывает следующие услуги:

1. Заключает и контролирует исполнение договоров со специализированными организациями по содержанию и техническому обслуживанию систем: противопожарной защиты (АППЗ), вентиляционных систем, содержания системы ограничения доступа в жилой дом, дератизация и дезинсекция, обслуживание ОДС (диспетчерские сигналы), технического обслуживания лифтов, вывоза мусора, обслуживанию коммерческих узлов учета тепла (КУУТ), а также иных договоров, необходимых для надлежащего технического обслуживания сетей объекта и иного общедомового имущества.

Оказывает услуги по бухгалтерскому обслуживанию жильцов объекта, а также финансового исполнения заключенных договоров с третьими лицами: оказывает услуги по учету коммунальных платежей, приему денежных средств, поступивших от жильцов дома на расчетный счет, обработки коммунальных платежей, расчету стоимости за потребленную жильцами дома горячую, холодную воду, водоотведение, электроэнергию на основании данных приборов учета, переданных жильцами дома в установленной форме.

Обеспечивает проведение и учет платежей по заключенным договорам с третьими лицами-поставщиками, формирует финансовую отчетность по заключенным договорам и произведенным оплатам за услуги.

1. Для осуществления функций, предусмотренных настоящим пунктом, Управляющая организация обеспечивает наличие должностного лица - бухгалтера.

Оказывает услуги по управлению объектом:

Контроль исполнения договорных обязательств контрагентами. Подготовка проектов документации по техническим вопросам и вопросам, связанным с управлением комплексом недвижимого имущества.

Участвует в проверочных мероприятиях государственных инспекций и иных контролирующих органов. Контролирует соблюдение жильцами объекта требований, установленных законодательством РФ в области эксплуатации жилых зданий, противопожарной безопасности, выдает предписания, обязательные для исполнения нанимателями. Осуществляет инженерное обслуживание имущественного комплекса.

Участвует в составлении актов по протечкам, а также иным аварийным ситуациям, возникающим в процессе использования общедомового имущества, участие в судебных разбирательствах от лица эксплуатирующей организации и владельца.

Заключает от своего имени и в интересах «Заказчика» договоры с третьими лицами на предоставление услуг по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, проводит сверки расчетов по данным договорам, контролирует и обеспечивает своевременность подачи показаний по фактически потребленным ресурсам.

Проводит разъяснительно- консультационную работу с жильцами многоквартирного дома по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг.

В целях обеспечение исполнения данных функций «Управляющая организация» обязуется назначить должностное лицо - управляющего домом.

Назначить должностных лиц, ответственных за:

- безопасную эксплуатацию лифтов - 1 чел. (электромонтера);

- безопасную эксплуатацию теплопотребляющей энергоустановки - 1 чел.;

- безопасную эксплуатацию электрохозяйства - 1 чел.;

- круглосуточное диспетчерское обслуживание лифтов - диспетчер 1 чел.;

- обеспечение противопожарной безопасности объекта — 1 чел.;

Ответственные лица назначаются из числа работников «Управляющая организация», и специализированных подрядных организаций, прошедших аттестацию в органах Ростехнадзора России и имеющих соответствующие протоколы, подтверждающие проверку знаний в установленном порядке.

**Услуги по организации аварийно-диспетчерского обслуживания:**

В целях организации контроля за системой противопожарной защиты объекта, систем переговорной связи с лифтами, контролем за сигналами, поступающими с автоматических пунктов управления систем индивидуального теплового пункта, ГРЩ и прочих автоматических систем управления оборудованием, размещенного на объекте, Управляющая организация обязуется оказать услуги по выполнению функций диспетчерского и аварийного обслуживания общего имущества объекта.

В частности, «Управляющая организация» обязуется обеспечить наличие обученных и аттестованных работников-диспетчеров на объекте, обеспечивающих обслуживание диспетчерской связи лифтов, для контроля аварийных ситуаций и/или инцидентов на опасных производственных объектах, а также контроль за системой противопожарной безопасности. Также «Управляющая организация» обязуется заключить договор по техническому обслуживанию сигналов автоматических систем оборудования, размещенных на объекте, в целях организации бесперебойной работы оборудования.