#### ДОГОВОР

#### управления многоквартирным жилым домом по адресу:

#### Ленинградская область, Кировский район,

#### г. Шлиссельбург, ул. Леманский канал, дом 15

#### г. Шлиссельбург

#### Кировский район

#### Ленинградская область «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025 г.

Администрация Шлиссельбургского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области в лице главы администрации Маслакова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с одной стороны, и ООО «ЗАРЯ» (далее – «**Управляющая организация»)**,

в лице генерального директора Певцева Андрея Владимировича, действующего на основании Устава с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов:

- Жилищного кодекса РФ;

- Гражданского кодекса РФ (части 1 и 2);

- Постановления Правительства РФ от 13.08.06 № 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" (с изменениями и дополнениями от: 06.05.2011г., 03.04.2013г., 14.05.2013г);

- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Правила предоставления коммунальных услуг);

- Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденными Постановлением Госстроя России от 27. 09. 2003г. № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда);

- Приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями» (далее Правила пользования жилыми помещениями);

- Постановления Правительства РФ от 06.02.06 № 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом" (с изм. и дополнениями от: 18.07.2007г., 28.12.2011г.,10.09.2012г., 11.06.2013г., 10.09.2013г.);

- Постановления Правительства РФ от 3 апреля 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";

- Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 26.03.2014) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (вместе с "Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами");

- и иными нормативно-правовыми актами

в соответствии с итогами открытого конкурса от «18» июня 2025 г., протокол №б/н, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса от «18» июня 2025г. №б/н).

1.2. Предметом настоящего Договора является осуществление управляющей организацией за плату услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, выполнение услуг и осуществление иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, указанному в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.3. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется:

- заключить договоры с энергоснабжающей организацией, для обеспечения освещением мест общего пользования, с ресурсоснабжающими организациями с учетом актов разграничения эксплуатационной ответственности;

- заниматься начислением и сбором средств за жилищные услуги, вести бухгалтерскую, статистическую, налоговую отчетность, регистрировать и снимать с регистрационного учета, предоставлять льготы и субсидии, совместно с органами социальной защиты и обслуживания населения, а также выдавать справки, выписки и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать предоставление пользователям коммунальных услуг надлежащего качества, на законных основаниях пользующихся помещением(ями) многоквартирного дома.

1.4. Управление многоквартирным домом включает в себя:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями;

- обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории путем оказания работ и услуг согласно перечню, приведенному в (приложении № 2) к настоящему Договору;

- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления владельцами нежилых помещений.

1.5. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, признаются: собственник жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. По условиям настоящего Договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.6. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.7. Точкой разграничения общей долевой собственности с собственностью владельца помещения является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

1.8. По Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

1.8.1. По системе энергоснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает пользователь помещения.

1.8.2. По системе холодного водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – пользователь помещения.

1.8.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка, сам стояк обслуживает Управляющая компания, остальное оборудование – пользователь помещения.

1.8.4. По системе газоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка газоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – пользователь помещения.

1.9. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором и иными нормативно-правовыми актами РФ.

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

2.1.3.Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354., в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

Для этого от своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнения, а также вести их учет.

Информировать Собственника о заключении договоров на поставку коммунальных ресурсов для предоставления коммунальных услуг, условиях и порядке оплаты данных услуг.

2.1.4. Предоставлять услуги и выполнять работы по управлению содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока действия настоящего договора.

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, содержится в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, в соответствии с утвержденным минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. (Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290).

Указанный Перечень может быть изменен только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.5. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги самостоятельно, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, соответствующие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления (далее – Представитель Управляющей организации или Представитель.

2.1.6.Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.1.7.Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.1.8. Проводить работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

2.1.9. Обеспечить устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

2.1.10. Представлять интересы Собственников (Пользователей) в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

2.1.11. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

2.1.12. Обеспечить прием и оформление документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания Собственников (Пользователей), в том числе путем заключения договоров.

2.1.13. Обеспечить своевременное информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации общедоступном для каждого пользователя помещения месте.

2.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников (Пользователей) помещений, связанные с исполнением настоящего Договора. Обеспечить указанных лиц информацией о телефонах аварийных служб и поместить ее в легкодоступных для Собственников (Пользователей) помещений местах.

2.1.15. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.1.16. Представлять собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала (до 31 марта) текущего года отчет о выполнении договора управления за прошедший период по форме, приведенной в Приложении № 5 к Договору.

Управляющая организация обязана предоставить Собственникам помещений в многоквартирном доме письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, размещенный в доступном месте данного многоквартирного дома для всех собственников помещений (на доске объявлений подъездов многоквартирного дома).

2.1.17. Передать за 30 дней до прекращения настоящего договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением им документы, переданные Управляю­щей организации Собственниками на хранение либо созданные Управляющей организацией по поручению Собственников и за их счет, вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

2.1.18. Передать организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации документы с составлением акта передачи в случае, если за 30 дней до прекращения договора управления Собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран.

2.1.19. Информировать собственников и пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.1.20. Обеспечивать выставление собственникам и пользователям помещений квитанции-извещения на оплату жилищно-коммунальных услуг не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

2.1.21. Информировать собственников и пользователей помещений об изменении размера платы за жилое помещение коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.22. По требованию пользователей помещений Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 6 к настоящему Договору.

2.1.23. Организовывать перерасчет оплаты услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, на условиях и в порядке, установленных законодательством РФ (при оказании услуг в объеме, меньше установленного, либо их ненадлежащего качества).

2.1.24. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.25. Взаимодействовать с НО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» и Собственниками по вопросам организации и проведения капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

**2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему договору. Выполнять работы и оказывать услуги лично, либо путем привлечения третьих лиц. При выполнении работ третьими лицами Управляющая организация самостоятельно отвечает перед Собственниками и пользователям помещений за качество работ.

2.2.2. Прекращать и (или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных услуг:

а) без предварительного уведомления, в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

- получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

В случаях возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации, а также возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, исполнитель обязан зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

б) с предварительным уведомлением, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения;

- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

2.2.3. Выдавать Собственнику либо Пользователю письменное уведомление (требование, предписание и т.д.) в случае выявления совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безопасному функционированию общего имущества дома, причинения ущерба третьим лицам и (или) Управляющей организации, выполнения самовольных перепланировок и переустройств.

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

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

2.2.6. Использовать общее имущество многоквартирного дома в целях, предусмотренных настоящим договором, на условиях, определенных общим собранием Собственников помещений, в том числе передавать в пользование третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе.

2.2.7. Обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

2.2.8. Выступать инициатором проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, по вопросам связанным с исполнением действующего договора управления.

**2.3. Собственники (Пользователи) обязаны:**

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и сани­тарном состоянии, использовать в соответствии с их назначением, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников (Пользователей), 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, комму­нальные услуги и ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со статьями 153, 169 ЖК РФ.

2.3.4. Если помещения оборудованы приборами учета потребления коммунальных ресурсов:

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. Снимать показания для учета потребляемых коммунальных ресурсов.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации 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 дней, в т.ч. о лицах, вселившихся 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;

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 мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, 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).

2.3.10. При отсутствии приборов учета собственник обязан обеспечить оснащение жилых помещений индивидуальными приборами учета ресурсов, обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов, сохранность, своевременную замену.

2.3.11. Нести расходы по проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

**2.4. Собственники (Пользователи) имеют право:**

2.4.1. Требовать перерасчета размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ.

3.4.1.1. Требовать перерасчета размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством.

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

2.4.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе с привлечением третьих лиц.

2.4.4. Устанавливать индивидуальные приборы учета, аттестованные в установленном законом порядке, по согласованию с Управляющей организацией.

2.4.5. Подавать заявки на выполнение работ по устранению аварийных ситуаций (неисправностей) на имуществе, не относящемся к общему имуществу.

2.4.6. Контролировать исполнение Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

2.4.7. Направлять письменные претензии в случае нарушения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

2.4.8. Вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять свою деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям п. 4 ст. 170 ЖК РФ и ч.2 ст.176 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

2.4.9. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

2.4.10. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный ч.5 ст.170 ЖК РФ, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный ч.5 ст. 170 ЖК РФ срок, и в случаях, предусмотренных ч.7 ст.189 ЖК РФ. Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

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

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

2.4.13. Осуществлять контроль за использованием Управляющей организацией переданных ей финансовых средств, а также контролировать целевое использование предоставленных Управляющей организации средств.

2.4.14. Осуществлять контроль за соблюдением Управляющей организацией правил и норм содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

**3. Расчеты по договору**

3.1. Цена настоящего Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собрание решения) ремонту общего имущества;

- стоимостью коммунальных услуг.

3.2. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору устанавливается по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75 в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации - протокол № б/н от "18" июня 2025г.

Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на момент заключения настоящего договора составляет **222 382,00 (двести двадцать две тысячи триста восемьдесят два) руб. 00 коп. в месяц**. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на срок не менее чем один год.

3.3. По окончании первого года действия настоящего договора, в случае, если собственники помещений не проведут очередное собрание по вопросу об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, во второй и последующие годы действия Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения ежегодно индексируется на размер уровня инфляции(индекс роста потребительских цен в целом) в Российской Федерации, сложившийся за предыдущий финансовый год (без отдельного решения общего собрания собственников), не изменяя при этом перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, указанный в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Информация о размере проиндексированной в указанном порядке стоимости работ, услуг на соответствующий год действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения Собственников (Пользователей) помещений.

3.4. Ежемесячная плата Собственника (Пользователя) за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

3.5. Размер платы может быть уменьшен для внесения Пользователем в соответствии с 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 № 491, в порядке, установленном органами государственной власти.

3.6. Не использование помещений Пользователями не является основанием невнесения ими платы за услуги по настоящему Договору.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления их силу.

3.9. Собственники (Пользователи) вносят плату по настоящему Договору на указанный в платежном документе счет.

**4. Ответственность Сторон**

4.1. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый многоквартирному дому в результате её действий или бездействий, в размере причинённого ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником помещений в многоквартирном доме и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять государственный жилищный надзор, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продол­жительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государствен­ных органов.

4.3. В случае причинения убытков Собственникам по вине Управляющей организации последняя несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.4.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Собственники (Пользователи) несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.5. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;

- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которым понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условия, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказания услуг. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть засвидетельствованы в соответствии с законодательством РФ.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

4.6. Ответственность по сделкам, совершаемым Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несёт Управляющая организация.

4.7. Собственник не отвечает по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственника.

4.8. Собственники (Пользователи), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**5. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией**

5.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу Собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с вы­полнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

5.2.Управляющая организация обязана предоставлять Собственнику помещения письменный отчет в срок до 31 марта о выполненных работах по настоящему договору за отчетный период.

5.3. Собственник имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по видам и периодичности выполненных работ.

**6. Прочие условия.**

6.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- Большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- Товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- Другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ в соответствии с условиями настоящего договора.

6.4. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента получения стороной уведомления об отказе другой стороны от договора. Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

6.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

6.6. Договор может быть расторгнут в связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.7. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта.

6.8. В случае аннулирования лицензии Управляющей организации орган местного самоуправления организует работу по управлению Домом в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.9. Все изменения по договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.10. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

6.11. При не урегулировании Сторонами споров в досудебном порядке споры подлежат разрешению Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном порядке.

6.12. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

**7. Перечень приложений к договору**

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Акт о состоянии общего имущества в многоквартирном жилом доме, являющегося объектом конкурса (Приложение № 1);

- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, являющимся объектом конкурса (Приложение № 2);

- Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги (Приложение № 3);

- Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета (Приложение № 4);

-Отчет Управляющей организации (Приложение № 5);

-Акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (Приложение № 6).

**8. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник**  Администрация Шлиссельбургского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области  (Администрация Шлиссельбургского Городского поселения)  187320 Ленинградская область,  г. Шлиссельбург, ул. Жука, д.5  ИНН/КПП 4723001490/470601001  КФ Кировского района Ленинградской области (Администрация Шлиссельбургского городского поселения,  л/сч 02453D04480)  Счет № 03231643416251024501  СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по Ленинградской области,  г. Санкт-Петербург  Корреспондентский счет 40102810745370000098  БИК 044030098  ОКПО 32836007 ОГРН 1024701335240 ОКАТО 41225503000 ОКТМО 41625102001 ОКОГУ 3300400 ОКФС 14 ОКОНХ 97610  ОКОПФ 75404  E-mail: [amosgp@yandex.ru](mailto:amosgp@yandex.ru)  Т\Ф (813) -99-599, -99-592  Глава администрации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Маслаков/  М.П. | **Управляющая организация**  ООО «ЗАРЯ»  Юридический адрес: 191186, г. Санкт-Петербург, пр-кт Невский, д. 22-24, литера А, пом. 24-Н  Место нахождения: 188686, Ленинградская область, Всеволожский район, д. Разметелево, д.4, кв. 19 (оф)  ИНН 7810522752  КПП 781001001  р/с 40702810232130010469  в банке ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТРБУРГСКИЙ» АО АЛЬФА-БАНК» Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  к/с 30101810600000000786  БИК 044030786  ОГРН/ОГРНИП 1089847273339  E-mail: sai2379@mail.ru  Тел.89955937185  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Певцев/  М.П. |

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным жилым домом по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Шлиссельбург, ул. Леманский канал, дом 15

**АКТ**

**о состоянии общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса**

# Общие сведения о многоквартирном доме

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Характеристика объекта** | |
| 1 | Адрес многоквартирного дома | **Ленинградская область Кировский район, г. Шлиссельбург, ул. Леманский канал, дом 15** |
| 2 | Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) |  |
| 3 | Серия, тип постройки | индивидуальный |
| 4 | Год постройки | 2024 |
| 5 | Степень износа по данным государственного технического учета (%) |  |
| 6 | Степень фактического износа (%) |  |
| 7 | Год последнего капитального ремонта |  |
| 8 | Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу |  |
| 9 | Количество этажей (ед.) | 10 |
| 10 | Наличие подвала | да |
| 11 | Наличие цокольного этажа | нет |
| 12 | Наличие мансарды |  |
| 13 | Наличие мезонина | да |
| 14 | Количество квартир (ед.) | 173 |
| 15 | Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме не пригодными для проживания |  |
| 16 | Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) |  |
| 17 | Строительный объем (куб.м.) | 37993 |
| 18 | Площадь: |  |
| а) | общая многоквартирного дома (кв.м.) | 11121,1 |
| б) | общая жилая многоквартирного дома (кв.м.) | 7849,7 |
| в) | жилых помещений (кв.м.) | 4902,3 |
| г) | нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (кв.м.) | 2947,4 |
| д) | помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (кв.м.) | 3271,4 |
| 19 | Количество лестниц (шт.) | 5 |
| 20 | Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) (кв.м.) |  |
| 21 | Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)(кв.м)лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)(кв.м.) |  |
| 22 | Уборочная площадь территории (уличная/дворовая) (кв.м.) |  |
| 23 | Площадь застройки (кв.м.) | 1568,99 |
| 24 | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) | 47:17:0104010:329 |

|  |
| --- |
|  |

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование конструктивных элементов | | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома |
| 1. Фундамент | | Свайный с плитным ростверком |  |
| 2. Стены | | Сборные железобетонные стеновые панели |  |
| 3. Перегородки | | Стеновой керамзитоцементный блок; кирпичные; пазогребневые (ПГП) |  |
| 4. Перекрытия | | Сборные железобетонные плиты |  |
| 5. Кровля | | Рулонная из наплавляемых материалов |  |
| 6. Полы | | Фиброцементная стяжка; окраска стяжки упрочняющим составом |  |
| 7 | Проемы оконные | Пвх профиль с заполнением двухкамерными стеклопакетами |  |
| дверные | Заводского изготовления, металлические двери |  |
| 8 | Отделка наружная | Декоративная фасадная штукатурка (камешковая) |  |
| внутренняя | Декоративная фасадная штукатурка (камешковая) |  |
| 9 | Сан и эл-тех. устройства |  |  |
| Центр. отопление | Блок-модульная газовая котельная |  |
| Водопровод | Центральный |  |
| Гор. водоснабжение |  |  |
| Газоснабжение | Газопровод низкого давления – подача природного газа в блок-модульную газовую котельную |  |
| Канализация | Центральная |  |
| Электроосвещение | Скрытая проводка |  |
| Радио | Есть |  |
| Телефон | Есть |  |
| Телевиденье | Есть |  |
| 10. Прочие работы | |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Глава администрации  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Маслаков /  М.П. | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.В. Певцев/  М.П. |