**Договор управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

Гражданин (-ка) / для физических лиц – Ф.И.О., для юридических лиц – наименование юридического лица, ИНН, ОГРН) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

для юридических лиц: в лице (должность, Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником помещения № \_\_\_ в доме 82 корп. 1 лит. А по Ленинскому проспекту, Санкт-Петербург, и именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной Стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью** **«УК ЛИДЕР ЦЕНТР», ИНН 7810732132,** (сокращённо - ООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР», лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Дроздовой Марины Анатольевны, на основании Устава, с другой стороны, согласно решению общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, д. 82 корп. 1, лит. А (протокол № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), заключили настоящий договор, именуемый долее – Договор, о нижеследующем:

1. **Общие положения**
	1. Настоящий Договор заключён на условиях, согласованных с Управляющей организацией, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу:

**г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, д. 82 корп. 1, лит. А.**

* 1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
	2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждёнными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г № 170 в части взятых обязательств, санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности иными нормативными правовыми актами.
	3. В настоящем Договоре используются следующие термины:

**Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого на помещение (жилое, нежилое, машиноместо) в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

**Пользователи** – члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

**Общее имущество многоквартирного дома** – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** (доля Собственника помещения в данном доме) – доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

**Коммунальные услуги** - осуществление деятельности управляющей организации (исполнителя) по подаче потребителям (собственникам и пользователям помещений) коммунальных ресурсов с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

**1. Предмет договора**

* 1. Управляющая компания обязуется за счёт средств Собственников выполнять работы по управлению многоквартирным домом и выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, д. 82 корп. 1, лит. А (далее – МКД), а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику в принадлежащее ему жилое (нежилое) помещение, и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
	2. Собственник обязуется оплачивать выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
	3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.
	4. Вопросы капитального ремонта МКД разрешаются в рамках отдельного договора.

**2. Права и обязанности Управляющей организации**

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, Правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, перечень которых приведен в Приложении № 2, 3 к настоящему Договору.

Данный перечень изменяется Управляющей организацией на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД или соответствующих нормативных актов, принятых уполномоченными органами.

2.1.3. Обеспечить техническое обслуживание инженерных систем, санитарно-технического и иного оборудования Многоквартирного дома, с учётом положений Акта разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником и Управляющей организацией (Приложение № 4 к настоящему Договору).

2.1.4. Предоставлять коммунальные услуги по следующему перечню: а) горячее водоснабжение; б) водоотведение; в) холодное водоснабжение; г) отопление; д) электроснабжение; е) обращение с твёрдыми коммунальными отходами.

Указанные коммунальные услуги предоставляются Управляющей организацией Собственникам помещений в МКД в случае, если собственниками помещений в МКД не принято решение о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами, непосредственно собственниками помещений в Многоквартирном доме от своего имени.

2.1.5. Начислять плату за предоставленные по настоящему Договору услуги и работы, оказанные и выполненные по п. 2.1.1., п. 2.1.2., п. 2.1.3. Договора, в размере, установленном действующим законодательством, решением Общего собрания собственников помещений в МКД, настоящим Договором, с отражением состояния расчётов на лицевом счёте Собственника.

2.1.6. Обеспечить за счёт Собственника оплат услуг организациям, осуществляющим предоставление коммунальных услуг, в случае, если собственники помещений в МКД не принято решение о заключении договоров собственниками непосредственно от своего имени с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами в порядке, предусмотренном статьёй 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

2.1.7. Обеспечить предоставление Собственнику платёжных документов (счетов-квитанций) установленного законом содержания на оплату оказанных в течении оплачиваемого месяца услуг и работ по настоящему Договору в течение 05 (пяти) рабочих дней следующих за оплачиваемым месяцем.

2.1.8. Обеспечить приём платежей за услуги и работы по настоящему Договору в форме безналичных переводов на свой расчётный счёт или расчётный счёт платёжного агента, указанные в платёжном документе (счете-квитанции), выданной Управляющей организацией.

2.1.9. Принимать в эксплуатацию индивидуальные (квартирные) приборы учёта коммунальных услуг (далее – ИПУ), установленные при строительстве в МКД или согласно выданным Управляющей организации техническим условиям, с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний ИПУ, в случае если собственниками помещений в МКД не принято решение о заключении договоров собственниками непосредственно от своего имени в порядке, предусмотренном ст. 157.2 ЖК РФ с ресурсоснабжающими организациями или региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

2.1.10. При необходимости проведения работ на общем имуществе внутри помещения Собственника (иных законных представителей) согласовывать с ним время доступа в Помещение не менее чем за сутки до момента начала работ или направить ему за три дня письменное уведомление о проведении работ внутри Помещения по адресу, указанному в реквизитах Собственника, и контактному лицу, указанному в пункте 7.2. настоящего Договора, а в аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в Помещении Собственника) при отсутствии возможности согласования время доступа в Помещение т отсутствия Собственника или членов семьи Собственника в Помещении, обеспечить вскрытие Помещения в присутствии в присутствии представителей правоохранительных органов и понятых, организацией подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Помещения.

2.1.11. Направлять Собственнику при необходимости предложение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД. В случае выбора Собственниками способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёту, владельцем которого была выбрана Управляющая организация, вести отдельный учёт поступивших средств, предназначенных для капитального ремонта и перевод поступивших средств на специальный счёт и дальнейшим соблюдением законодательной процедуры по использованию фонда капитального ремонта.

2.1.12. По требованию Собственника (иных законных представителей) производить сверку платы по Договору и выдавать документы, подтверждающие начисление платы (включая пени) в соответствии с действующим законодательством.

2.1.13. В период действия договора ежегодно, в срок до 01 мая года следующего за отчётным, предоставлять годовому общему собранию собственников отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год, раскрывающий информацию о предоставлении коммунальных услуг, перечне работ по содержанию общего имущества, затратах на их проведение, затратах по договорам на обслуживание аварийно-диспетчерской службы, расчетно-кассовое обслуживание, дебиторской задолженности и т.д. Отчёт предоставляется в письменной форме, путём размещения на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

2.1.14. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта осмотра Помещения Собственника или общего имущества по факту нанесения ущерба общему имуществу МКД или Помещению Собственника.

2.1.15. Предоставлять Собственнику или уполномоченным лицам по их запросам информацию и сведения в соответствии с действующим законодательством РФ, касающуюся управления МКД.

2.1.16. Уведомить Собственника о ремонте мест общего пользования МКД, об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей МКД путём вывешивания на парадных дома соответствующих объявлений или иным доступным способом, в том числе, используя интернет ресурс.

2.1.17. В установленном порядке производить осмотр МКД, а также санитарно-технического и иного оборудования общедомовых систем, находящегося в квартирах, с целью проверки их состояния.

2.1.18. Принимать в соответствии с действующим законодательством меры по предупреждению и пресечению действий третьих лиц, нарушающих Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, причиняющих или могущих причинить вред общему имуществу МКД, санитарно-техническому, инженерному или иному оборудованию, придомой территории и пр.

2.1.19.Управляющая организация вправе денежные средства, внесённые Собственником авансом по Договору, зачитывать в счёт оплаты коммунальных и иных услуг, соразмерно количеству коммунальных и иных услуг, потреблённых Собственником ежемесячно.

2.1.20. Принимать предусмотренные законодательством РФ меры к собственникам помещений по взиманию платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, платы за коммунальные услуги, включая плату за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества.

**2.2. Управляющая организация имеет право:**

2.2.1. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством требований к Собственнику Помещения в МКД, требовать устранения нарушений.

2.2.2. В установленном порядке с уведомлением Собственника производить осмотр сетей и конструкций в МКД, находящихся в Помещении Собственника, с целью проверки их состояния для предотвращения аварийных ситуаций.

2.2.3. Предоставлять услуги и выполнять работы по настоящему Договору в объёмах и с периодичностью, соответствующей объёму поступивших от населения средств.

2.2.4. При выполнении обязательств по настоящему Договору Управляющая организация имеет право привлекать третьих лиц.

2.2.5. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2.6. Использовать технические помещения, относящиеся к общему имуществу МКД, для размещения своих производственных служб, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов в целях содержания и ремонта общего имущества в МКД до момента принятия Общим собранием собственников МКД решения об изменении порядка и условий использования названных помещений.

2.2.7. В случае выявления несоответствия данных, предоставленных Собственником (иным законным представителем Помещения), используемых при расчёте платы за Помещение и коммунальные услуги фактическим данным, Управляющая организация имеет право производить перерасчет размера платы по Договору и за коммунальные услуги и требовать оплаты в соответствии с перерасчетом на условиях настоящего Договора.

2.2.8. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскать с Собственника, имеющего задолженность по настоящему Договору сумму задолженности по оплате услуг по настоящему Договору, пени за просрочку оплаты, а также производить ограничение или прекращение предоставления услуг по настоящему Договору при наличии задолженности.

**3. Права и обязанности Собственника:**

**3.1. Обязанности Собственника:**

3.1.1. Своевременно, в полном объёме и в соответствии с условиями Договора уплачивать Управляющей организации плату по Договору:

- плату за Помещение, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД;

- плату за предоставленные коммунальных услуг;

- взнос на капитальный ремонт (если общим собранием собственников, принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является Управляющая организация);

- плату за оказание дополнительных услуг и работ, выполнение которых согласовано собственниками на общем собрании собственников МКД;

- плату за оказание дополнительных услуг и работ, не предусмотренных настоящим Договором, выполнение которых согласовано с Собственником в отношении принадлежащего ему Помещения.

3.1.2. Плата за Помещение и коммунальные услуги при отсутствии прибора учёта ИПУ должна оплачиваться с учётом всех пользователей услугами, проживающих в Помещении. Подлежат уплате также иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников помещений МКД, принятому в соответствии с законодательством.

3.1.3. Для обеспечения оперативной связи с Собственником в аварийных ситуациях в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Помещениям Собственника при его отсутствии более 24 часов по п. 7.2 Договора.

3.1.4. В рабочее время Управляющей организации обеспечивать по его требованию доступ в Помещение представителям Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт МКД, и находящегося в нем общего имущества МКД; для осмотра в установленных законом случаях технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учёта и контроля, находящихся в нем; с целью предотвращения ущерба или уменьшения его объёма.

3.1.5. Соблюдать требования Правил пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №25 от 21.01.2006 г. и Правил содержания общего имущества в многоквартирного дома, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правил и норм), других нормативных [правовых актов](https://pandia.ru/text/category/pravovie_akti/) РФ.

3.1.6. Не допускать суммарного превышения допустимой мощности используемых бытовых электроприборов для квартир с электрическими плитами 10 кВт; для квартир с газовыми плитами 3 кВт.

3.1.7. Участвовать в общих собраниях собственников помещений дома и выполнять принятые на собраниях решения.

3.1.8. Только при условии предварительного письменного согласования с Управляющей организацией, при наличии проектной документации и необходимых расчётов и согласований Собственник вправе устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и технику мощностью, превышающей технические возможности Помещения или внутридомовой сети, изменять или иным образом вмешиваться в работу отопительного оборудования, регулирующей или запорной арматуры, демонтировать или менять переговорно-замочные устройства (домофоны), демонтировать, заменять или иным образом вмешиваться в работу пожарных датчиков, устанавливать в коридорах общего пользования какое-либо оборудование - только с предварительного письменного согласия Управляющей организации при условии наличия проектной документации и необходимых расчётов и согласований.

3.1.9. Своевременно в письменном виде сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов Помещения и оборудования, находящегося в Помещении, а также общего имущества МКД.

3.1.10. Сохранять документы о проведённых платежах по настоящему Договору не менее 3-х лет с момента их совершения.

3.1.11. В случае сдачи Помещения в аренду предоставить Управляющей организации контактные данные ответственного арендатора для решения вопросов, касающихся исполнения настоящего Договора.

3.1.12. Приобретать за свой счёт квартирные вышедшие из строя индивидуальные квартирные счётчики электроэнергии, теплосчётчики, оплачивать стоимость их снятия, поверки, установки и опломбировки (в том числе в случае окончания гарантийного срок, срока проверки и т.д.)

3.1.13. Полностью выполнять обязательства по настоящему Договору до передачи прав собственности на Помещение или до прекращения действия настоящего Договора в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.1.14. Письменно уведомить Управляющую организацию об изменении паспортных данных, данных о регистрации, а также иных данных Собственника, имеющих существенное значение для целей исполнения настоящего Договора, в течение 5 рабочих дней с момента соответствующих изменений.

3.1.15. Предоставлять Управляющей организации сведения в течение трёх рабочих дней о количестве и изменении количества граждан, проживающих в Помещении(-ях), включая временно проживающих.

3.1.16. Обеспечивать содержание и текущий ремонт Помещения самостоятельно и за свой счёт, в том числе инженерных сетей и другого оборудования помещении в границах эксплуатационной ответственности Собственника согласно Приложению № 4. Производить работы по утеплению и обеспечению содержания тепла в Помещении в течение отопительного сезона.

3.1.17. Возместить ущерб в полном объёме, причинённый действием (бездействием) общему имуществу МКД Собственником или иными третьими лицами, проживающими в Помещении Собственника.

**3.2. Собственник имеет право:**

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору по отчётам Управляющей организации и результатам выполненных по настоящему Договору работ и оказанных услуг.

3.2.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг на основаниях, в соответствии и в порядке, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утверждёнными Правительством Российской Федерации.

3.2.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчёта о выполнении настоящего Договора.

3.2.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю / арендатору Помещения в случае сдачи Помещения в найм/аренду, при этом лицом, ответственным перед Управляющей организацией за своевременную плату услуг п настоящему Договору и иных, предусмотренных законодательством и настоящим Договором платежей, является Собственник Помещения.

**4. Размер платы и расчёт по Договору**

4.1. Цена настоящего Договора определяется стоимостью услуг и работ по управлению МКД, стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, стоимостью коммунальных услуг, стоимостью дополнительных работ и услуг, в случае если принято решение о их выполнении общим собранием собственников.

4.2. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД:

4.2.1. Ежемесячный размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД определяется как произведение общей площади Помещения на соответствующий размер платы на 1 кв. метр общей площади Помещения. Указанный в Приложении № 3,4 к настоящему Договору.

4.2.2. Размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, в том числе платы за управление многоквартирным домом, на 1 кв. метр общей площади Помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений в МКД в соответствии с действующим законодательством. В случае если размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД не принят общим собранием собственников помещений в МКД, применяется соответствующий размер платы на 1 кв. метр общей площади Помещения, установленный органами местного самоуправления на соответствующий период оказания услуг.

4.2.3. Указанный размер платы за управление МКД, содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД устанавливается одинаковым для всех Собственников Помещений в МКД. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД применяется с учетом благоустроенности Помещения и МКД (наличия ПЗУ, АППЗ, мусоропровода и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования). Размер платы на управление МКД не зависит от степени благоустроенности МКД и включает в себя плату за управление МКД.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных дома и жилых домов», утверждённых Правительством Российской Федерации. Плата за коммунальные услуги уплачивается в порядке возмещения Управляющей организации ее расходов по обеспечению МКД в рамках договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утверждённым в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Плата по Договору уплачивается Собственником ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем на основании платёжных документов – счетов-квитанций, предоставленных Собственнику Управляющей организацией в срок, установленный п. 2.1.8 настоящего Договора. При нарушении Собственником срока оплаты начисляются пени в соответствии с п. 14 статьи 155 ЖК РФ за каждый день просрочки.

4.6. Платёжные документы (счета-квитанции) на оплату жилищно-коммунальных услуг направляются собственникам путём размещения сотрудниками Управляющей организации указанных документов по почтовым ящикам, расположенным на первом этаже в каждом подъезде Многоквартирного дома. В случае неполучения платёжных документов собственник обязан получить платежный документ в Управляющей организации.

Собственники нежилых помещений обязаны получить в офисе Управляющей организации счет- квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.7. Неиспользование Помещения Собственником не является основанием не оплачивать работы и услуги по настоящему Договору.

4.8. В случае оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производится перерасчёт стоимости услуг в порядке, установленном законодательством.

4.9. В случае изменения в установленном порядке размера платы за коммунальные услуги Управляющая организация применяет новый размер платы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта уполномоченного на установление такого размера платы органа государственной власти или местного самоуправления.

4.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и за более длительные периоды.

4.11. Взносы на капитальный ремонт Собственники оплачивают в порядке, установленном действующим законодательством.

4.12. Собственник вправе оплачивать услуги Управляющей организации по настоящему Договору в безналичной форме путём денежных переводов на расчётный счёт Управляющей организации посредством услуг Сбербанка или любого другого банка, Отделений Почты России, других платёжных агентов Управляющей организации, через личные кабинеты в Сети Интернет и другими законными и доступными Собственнику средствами.

4.13. В случаях, установленных действующим законодательством, при выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом Помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе на основании акта, составленного с Собственником и с участие трёх незаинтересованных лиц, и в соответствии с действующим законодательством произвести доначисление платы за коммунальные услуги.

4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

4.15. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц.

4.16. Информацию об изменении ставок, тарифов Собственники получают самостоятельно через средства массовой информации или непосредственно в Управляющей организации.

4.17. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

4.18. Условия настоящего Договора считаются принятыми (акцептованными) Собственником в полном объёме в случае внесения Собственником первого платежа по настоящему Договору.

**5. Ответственность**

5.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за Помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленные частью 14 статьи 155 ЖК РФ, за каждый день просрочки.

5.2. При наличии задолженности по оплате услуг или внесении Собственником денежных средств, недостаточных для оплаты размера начисленной Управляющей организации платы за оказанные услуги и выполненные работы, распределение взысканной (поступившей) платы производится следующим образом:

1) в первую очередь подлежат погашению издержки Управляющей организации, связанные с получением причитающейся суммы задолженности;

2) во вторую очередь подлежит погашению сумма пеней и /или неустоек;

3) в последнюю очередь подлежит погашению сумма основного долга Собственника.

5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие наступления форс-мажорных обстоятельств.

5.4. Собственник несёт ответственность за нарушение Правил содержания Помещений, требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством «О пожарной безопасности».

5.5. В случае если Стороны не достигнут соглашения по спорным вопросам, вытекающим из настоящего Договора путём переговоров, спор передаётся на разрешение в суд по месту нахождения Управляющей организации.

**6. Порядок изменения и прекращения договора**

6.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется:

6.1.1. По решению общего собрания собственников в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

6.1.2. В случае принятия закона, нормативного акта, устанавливающего обязательства для Сторон иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно прекращён:

6.2.1. по инициативе Собственника:

-в случае отчуждения Помещения и перехода права собственности другому лицу;

6.2.2. по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник Помещения должен быть уведомлен с указанием даты расторжения, в случае если:

а) МКД окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

б) собственники помещений в МКД на общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

6.2.3. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден Управляющей организацией не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора, в случае если:

- собственники помещений в МКД регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору.

6.2.4. Настоящий договор может быть прекращён досрочно в случае ликвидации Управляющей организации.

6.2.5. В случае принятия общим собраниям Собственников помещений МКД на общем собрании решения о досрочном прекращении Договора. Уведомление о прекращении Договора направляется в адрес Управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.6. В случае прекращения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем договоре. Одновременно с уведомлением Собственника должны быть уведомлены органы местного самоуправления.

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

6.2.8. Расторжение Договора не является основанием для Собственника для прекращения обязательств по оплате Договора до даты его прекращения.

6.2.9. В случае переплаты Собственника по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

**7. Прочие положения**

 7.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Собственник указывает согласно п. 3.1.3. контактное лицо и его телефоны для обеспечения оперативной связи с Собственником \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.3. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Срок действия договора**

8.1. Договор заключён сроком на 5 лет и распространяет своё действие на отношения Сторон, возникшие с момента начала оказания Управляющей организацией услуг по управлению МКД, если на момент принятия решения общим собранием собственников помещений в МКД о выборе ООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР», ИНН 7810732132, управляющей организацией МКД Собственник принял помещение по акту приема-передачи от Застройщика.

8.2. Договор составлен в двух экземплярах на \_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) страницах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.3. При отсутствии уведомления одной из Сторон прекращении Договора о окончании срока его действия при наличии законных оснований, Договор может продлеваться неограниченное количество раз.

8.4. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие Приложения:

Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома;

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3. Перечень работ и услуг по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 4. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организации и собственниками помещений многоквартирного дома.

Приложение № 5. Стоимость работ и услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома;

Приложение № 6. Тарифы на коммунальные услуги;

Приложение № 7. Порядок учёта объёмов потребления коммунальных услуг.

**9. Подписи и реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»Юридический адрес: 196191, г. Санкт-Петербург, Конституции пл., д. 7, лит. А, пом. 18Н, оф. 600 ИНН 7810732132 КПП 781001001р/с 40702810155000026562 в ПАО «Сбербанк»БИК 044030653к/с 30101810500000000653Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Дроздова/ | Собственник:**Гражданин (ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Дата рождения: «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Выдан: Зарегистрирован: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1

к договору № \_\_ управления многоквартирным домом от « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, д. 82 корп. 1, лит. А

|  |  |
| --- | --- |
| Дата ввода многоквартирного дома в эксплуатацию: | 29.07.2011 года |
| Элемент общего имущества | ХАРАКТЕРИСТИКИ |
| 1. **Помещения общего пользования**
 |
| Лестницы и лестничные площадки | 8 шт., общая уборочная площадь – 11 239 кв.м. |
| Технические чердаки | А1 (S=511,5 кв.м.); А2 (S=819,2 кв.м.); А4 (S=435,7 кв.м.); А5 (S=876,8 кв.м.); А6 (S=435,1 и 383,9 кв.м.). |
| Иные помещения  | Всего S=749,9 кв.м., из них:8-Н (S=23,6 кв.м.); 16-Н – 23-Н (Sобщ=31,0 кв.м.); 26-Н – 29-Н, 31-Н – 33-Н, 36-Н (Sобщ=274,8 кв.м.); 30-Н, 34-Н, 35-Н, 37-Н, 38-Н и 44-Н (Sобщ=136,5 кв.м.); 39-Н (Sобщ=28,0 кв.м.); 40-Н и 43-Н (Sобщ=118,3 кв.м.); 41-Н (S=44,2 кв.м.); 42-Н (S=43,9 кв.м.); 24-Н и 25-Н (S=49,6 кв.м.). |
| 1. **Шахты**
 |
| Лифтовые | 18 шт. |
| Вентиляционные | 165 шт. |
| 1. **Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома**
 |
| Фундаменты | Свайные с монолитным плитным ростверком. Состояние:мелкие трещины в цокольной части. |
| Внутренние стены и перегородки помещений  | Гипсовые пазогребневые, кирпичные. Состояние: отдельные трещины. |
| Наружные стены | Монолитные ж/б, наружные ограждающие – газобетонные блоки. Состояние: отдельные трещины. |
| Перекрытия, балконы | Монолитные ж/б плиты. Состояние: мелкие трещины в швах между плитами. |
| Крыша | Рулонная |
| Двери в помещениях общего пользования | Деревянные, металлические. |
| Окна в помещениях общего пользования | Двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах. |
| Полы | Бетонные |
| 1. **Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование**
 |
| Лифты | 18 из них: 9 грузоподъемностью по 400 кг., 9 - по 1000 кг. |
| Система водоотведения и канализации | Централизованное. Сброс в городскую сеть. Обеспечено 54 654,7 кв.м. площади многоквартирного дома. |
| Система горячего водоснабжения | Централизованное. Обеспечено 54 654,7 кв.м. площади многоквартирного дома. |
| Система холодного водоснабжения | Централизованное. Обеспечено 54 654,7 кв.м. площади многоквартирного дома. |
| Сети электроснабжения | Обеспечено 60 029,6 кв.м. площади многоквартирного дома. |
| Коллективные приборы учета | Водомер и счетчик. |
| Система отопления | От ТЭЦ. Обеспечено 60 029,6 кв.м. площади многоквартирного дома. |
| Система вентиляции | Приточно-вытяжная. |
| Мусоропровод | Асбесто-цементные трубы. Обеспечено 50 344,0 кв.м. площади многоквартирного дома. |
| Иное оборудование | Пожарная сигнализация; АППЗ.  |
| 1. **Земельный участок, входящий в состав общего имущества в многоквартирном доме[[1]](#footnote-1)**
 |
| Кадастровый № |  |
| Сети[[2]](#footnote-2) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Дроздова/ | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 2

к договору № \_\_ управления многоквартирным домом от « \_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ**

**ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, в том числе: |
| 2. | Регулировка трехходовых кранов. |
| 3. | Смена прокладок в водопроводных кранах. |
| 4. | Уплотнение сгонов. |
| 5. | Устранение засоров. |
| 6. | Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. |
| 7. | Мелкий ремонт теплоизоляции. |
| 8. | Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре. |
| 9. | Разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек. |
| 10. | Очистка от накипи запорной арматуры. |
| 11. | Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем. |
| 12. | Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения. |
| 13. | Проверка исправности канализационных вытяжек. |
| 14. | Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме. |
| 15. | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе: |
|  | смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек; |
|  | мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения. |
| 16. | Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления. |
| 17. | Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли. |
| 18. | Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления. |
| 19. | Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения. |
| 20. | Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления. |
| 21. | Уборка общих помещений в многоквартирном доме.  |
| 22. | Удаление с крыш снега и наледей. |
| 23. | Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. |
| 24. | Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание. |
| 25. | Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления. |
| 26. | Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание. |
|  | * утепление чердачных перекрытий;
 |
|  | * утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 |
|  | * укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 |
|  | * проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 |
|  | * изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 |
|  | * ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 |
|  | * утепление бойлеров;
 |
|  | * замена разбитых стекол, окон и дверей помещений общего пользования;
 |
|  | * проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 |
|  | * ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
 |
|  | * ремонт и укрепление входных дверей.
 |
| 27. | Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома, к эксплуатации в весенне-летнийпериод: |
|  | * укрепление водосточных труб, колен, воронок;
 |
|  | * снятие пружин на входных дверях в подъезды;
 |
|  | * ремонт просевших отмосток.
 |
| 28. | Санитарное содержание придомовых территорий: |
|  | Уборка в зимний период –подметание свежевыпавшего снега -1 раз в сутки: |
|  | * + посыпка территорий противогололедными материалами -1 раз в сутки;
 |
|  | * + подметание территории в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
 |
|  | * + очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
 |
|  | Уборка в теплый период: |
|  | * + подметание территорий в дни без осадков - ежедневно;
 |
|  | * + очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
 |
|  | * + уборка газонов от бытового мусора – 1 раз в сутки;
 |
|  | * + выкашивание газонов – при достижении травяного покрова выше 15 см;
 |
|  | * + подметание территории в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
 |
|  | * + стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.
 |
| 29. | Санитарное содержание лестничных клеток: |
|  | Мытье лестничных площадок и маршей: |
|  | * + мытье пола в подъездах 1-го этажа и кабины лифта– 6 раз в неделю;
 |
|  | - мытье лестничных площадок и лестничных маршей выше второго этажа, включая протирку подоконников, почтовых ящиков – 2 раза в месяц; |
|  | Подметание площадки перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 раз в неделю. |
|  | Мытье пола пожарных лестниц в домах с лифтами – 1 раз в месяц; |
|  | Мытье окон в подъездах, стен, перил, плафонов светильников, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков -1раз в год; |
|  | Подметание наружных площадок у входа в подъезды жилого дома - 6 раз в неделю. |
|  | Мытье входных дверей – 1 раз в месяц в тёплый период (с мая по сентябрь). |
|  | Подметание площадки перед загрузочными клапанами мусоропроводов (при его наличии) – 6 раз в неделю. |

\* График уборки подъездов и придомовой территории, а также телефоны ответственных лиц будет висеть на стенде информации в каждом подъезде дома.

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Дроздова/ | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 3

к Договору № \_\_ управления многоквартирным домом от «\_\_\_» 2021 г.

### ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. **Фундаменты.**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

1. **Стены и фасады.**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

1. **Перекрытия.**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

1. **Крыши.**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранения неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

1. **Оконные и дверные заполнения.**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

1. **Межквартирные перегородки.**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

1. **Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

1. **Полы.**

Замена, восстановление отдельных участков.

1. **Внутренняя отделка.**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

1. **Центральное отопление.**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

1. **Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

1. **Электроснабжение и электротехнические устройства.**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

1. **Вентиляция.**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

1. **Мусоропроводы.**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

1. **Специальные общедомовые технические устройства.**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами- изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами).

1. **Внешнее благоустройство.**

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений, расположенных на земельном участке, относящемся к придомовой территории.

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Дроздова/ | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 4

к Договору № \_\_ управления многоквартирным домом от «\_\_\_» 2021 г.

**Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организации и собственниками помещений**

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организацией, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течении 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организацией, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственника
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организацией, ответственность за возможный ущерб, нанесённый в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организацией или третьих лиц, несёт Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Собственника.
7. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между **ООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»** именуемым в дальнейшем "Управляющая организацией ", с одной стороны, и собственниками помещений, именуемыми в дальнейшем «Собственник» и составлен о нижеследующем:

**Отопление** до запорной арматуры радиатора отопления, а в случае отсутствия запорной арматуры, обогревающие элементы находятся в зоне ответственности компании

**ГВС** до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

**ХВС** до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении **КНС** до первого раструба в помещении

**Эл.сеть** до эл. счётчика

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Дроздова/ | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 5

к Договору № \_\_ управления многоквартирным домом от «\_\_\_» 2021 г.

**СТОИМОСТЬ УСЛУГ И РАБОТ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ**

 **ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**НА 2021 год**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование услуги (работы) | Тариф за 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц, с 01.01.2021 г. по 30.06.2021 г. | Тариф за 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц, с 01.07.2021 г. по 31.12.2021 г. | Основание установления тарифа |
| 1 | Управление многоквартирным домом  | 4,00 | 4,00 | Решение уполномоченных лиц в порядке ст.ст. 156,158 и ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, Договор управления |
| 2 | Содержание общего имущества в многоквартирном доме  | 13,02 | 13,66 | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| 3 | Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме  | 6,33 | 6,33 | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| 4 | Содержание придомовой территории | 2,02 | 2,10 | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| 5 | Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) | 0,40 | 0,40 | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| 6 | Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды  | 0,54 | 0,54 | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| 7 | Эксплуатация приборов учета холодной воды | 0,06 | 0,06 | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| 8 | Эксплуатация приборов учета электрической энергии | 0,07 | 0,07 | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| 9 | Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме) | Определяется в соответствии с Приложение № 1 к Распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** | Определяется в соответствии с Приложение № 1 к Распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** | Приложение № 1 к Распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 250-р «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| 10 | Организация дежурной службы | 2,00 | 2,00 | Решение уполномоченных лиц в порядке ст.ст. 156,158 и ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, Договор управления. |
| 11 | Содержание ПЗУ | 0,34 | 0,34 | Решение уполномоченных лиц в порядке ст.ст. 156,158 и ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, Договор управления. |
| 12 | Плата за содержание системы оповещения о чрезвычайных ситуациях (радиоточка) | Исходя из стоимости предоставление ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга» доступа к сети проводного радиовещания через радиоточку. | Исходя из стоимости предоставление ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга» доступа к сети проводного радиовещания через радиоточку. | По факту оказания услуги. |
| 13 | Плата за телетрансляционные услуги | Исходя из стоимости предоставление ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга» доступа к сети проводного радиовещания через радиоточку. | Исходя из стоимости предоставление ФГУП «Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга» доступа к сети проводного радиовещания через радиоточку. | По факту оказания услуги. |

1. Плата за услуги начисляется по факту их предоставления.
2. Размер платы за оказанные разовые услуги устанавливаются Управляющей организацией исходя из требований экономической обоснованности.
3. В случае, если тарифы за оказываемые управляющей организацией услуги по содержанию помещения устанавливаются для собственников помещений в МКД в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, которым установлен размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, и изменяются в соответствии с изданием нового (внесением изменений) Распоряжения (в Распоряжение) Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Дроздова/ | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 6

к Договору № \_\_ управления многоквартирным домом от «\_\_\_» 2021 г.

**Тарифы на коммунальные услуги**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование коммунального ресурса** | **ТАРИФ** | **ОСНОВАНИЕ** |
| **С 01.01.2021 года** | **С 01.07.2021 года** |
| Плата за холодное водоснабжение | 32,53 за 1 куб.м | 33,12 за 1 куб.м | Распоряжение Комитета по тарифам от 18.12.2020 года № 271-р «Об установлении тарифов на питьевую воду, техническую воду и водоотведение ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на территории Санкт-Петербурга на 2021-2025 годы» |
| Плата за водоотведение | 32,53 за 1 куб.м | 33,12 за 1 куб.м |
| Плата за водоотведение на общедомовые нужды | 32,53 за 1 куб.м | 33,12 за 1 куб.м |
| Плата за горячее водоснабжение | 109,10 за 1 куб.м | 112,81 за 1 куб.м | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 243-р «Об установлении тарифов для расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению и коммунальную услугу по горячему водоснабжению в открытой и закрытой централизованной системе горячего водоснабжения, предоставляемые гражданам, и тарифов на тепловую энергию и горячую воду для граждан, проживающих в индивидуальных жилых домах, на территории Санкт-Петербурга на 2021 год»** |
| Плата за водоснабжение на общедомовые нужды | 109,10 за 1 куб.м | 112,81 за 1 куб.м |
| Плата за тепловую энергию для расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению | 1818,29 руб./Гкал | 1 880,11руб./Гкал |
| Отопление | 1818,29 руб./Гкал | 1 880,11руб./Гкал |
| Плата за электрическую энергию | Одноставочный – 3,61 руб./кВт\*ч; дневная зона -4,06 руб./кВт\*ч; ночная зона – 2,34 руб./кВт\*ч | Одноставочный – 3,73 руб./кВт\*ч; дневная зона -4,28 руб./кВт\*ч; ночная зона – 2,36 руб./кВт\*ч | Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от **16.12.2020 № 244-р «Об установлении тарифов на электрическую энергию, поставляемую населению и приравненным к нему категориям потребителей, по Санкт-Петербургу на 2021 год»** |
| Затраты на приобретение электрической энергии, используемой для работы приборов освещения помещений общего пользования и для работы электрического оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома | 1. До перехода на постоянную схему электроснабжения (при наличии введенных в эксплуатацию приборов учета):

 E1 – E2 – EnE = ---------------------- x Si  Sгде:E – объем оплачиваемой электроэнергии (руб.)E1 – объем потреблённой электроэнергии согласно показаниям коллективного (общедомового) прибора учёта (руб.);E2 – объем потреблённой электроэнергии согласно показаниям опломбированных индивидуальных (внутриквартирных) приборов учёта (руб.);En – объем электроэнергии, потребленной собственниками жилых помещений, не опломбировавшими приборы учёта, и рассчитанный исходя из нормативов потребления (руб.);S – общая площадь дома;Si – площадь помещения.1. После перехода на постоянную схему электроснабжения - исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии пропорционально площади помещения к общей площади дома.
2. При отсутствии принятых в эксплуатацию (опломбированных) приборов учета потребленного коммунального ресурса объем потребленного коммунального ресурса определяется исходя из действующих на территории Санкт-Петербурга нормативов потребления коммунального ресурса.
 | 1 кВт.час | Тарифы поставщика электроэнергии. |

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Дроздова/ | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 7

к Договору № \_\_ управления многоквартирным домом от «\_\_\_» 2021 г.

**Порядок учёта объёмов потребления коммунальных услуг**

1. Учёт объёма (количества) коммунальных услуг, предоставленных потребителю в жилом или в нежилом помещении, осуществляется с использованием индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учёта, введеных в эксплуатацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
2. К использованию допускаются приборы учёта утверждённого типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями [законодательства](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_370350/d672b2bc12ea6fd5a1e348296701bc6da1be6060/#dst100098) Российской Федерации об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учёта утверждённому типу, сведения о дате первичной поверки прибора учёта и об установленном для прибора учёта межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учёта должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учёта.
3. Собственник Помещения обязан обеспечить целостность приборов учёта, отсутствие механических повреждений, отсутствие не предусмотренных изготовителем отверстий или трещин, плотное прилегание стекла индикатора, наличие и сохранность контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб.
4. Собственник обязан производить передачу показаний приборов учёта Управляющей организации с использованием мобильного приложения «Диспетчер 24», государственной информационной системы «ГИС ЖКХ», по телефону диспетчерской службы или иным способом, доступным для Собственника, в срок не позднее 25 числа текущего месяца.
5. Собственник обязан обеспечить допуск представителей Управляющей организации в согласованной с Управляющей организации время с целью осуществления Управляющей организацией проверки исправности индивидуальных приборов учёта.
6. В случае, если Собственник не обеспечивает допуск Управляющей организации в соответствии с п. 4 настоящего Порядка учёта объёмов потребления коммунальных услуг и составления акта об отказе в допуске к прибору учёта по истечении 3 расчётных периодов с даты составления такого акта Управляющая организация вправе производить расчёт платы за коммунальные услуги исходя из норматива потребления коммунальных услуг с учётом количества постоянно и временно проживающих в жилом помещении лиц, в том числе указанного в акте, составленном в соответствии с требованиями действующего законодательства, в также с учётом повышающего коэффициента начиная с 1-го числа месяца, в котором такой акт составлен. Величина повышающего коэффициента принимается равной 1,5.
7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Порядком учёта объёмов потребления коммунальных услуг, Стороны руководствуются положениями настоящего Договора, а также действующим законодательством РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| Управляющая организацияООО «УК ЛИДЕР ЦЕНТР»Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.А. Дроздова/ | Собственник:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

1. Включается в состав общего имущества после формирования земельного участка в соответствии с действующим законодательством. [↑](#footnote-ref-1)
2. Включаются в состав общего имущества после определения границ ответственности с ресурсоснабжающими организациями. [↑](#footnote-ref-2)