

2.1. Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен договором управления МКД между управляющей организацией и собственником помещений:

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ**  
**ОРГАНИЗАЦИЕЙ И СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ(ИЙ) В ЭТОМ ДОМЕ**

г. Санкт-Петербург

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания» (далее - Управляющая организация) в лице Генерального директора Радочина Александра Григорьевича, действующего(ей) на основании Устава

и \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. собственника помещения)

\_\_\_\_\_ (паспорт: серия, №, кем и когда выдан)

\_\_\_\_\_ ( место фактической регистрации)

являющийся(щаяся) собственником (далее - Собственник) жилого помещения(ий) (далее- Помещение) по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов д. 44, кор. 1, кв. \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по поручению Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов д.44, кор.1 (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещений, обеспечивать управление Многоквартирным домом, предоставлять в Помещение жилищные и коммунальные услуги, производить вывоз твердых бытовых отходов, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

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

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

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ, ВДГО, вывозу твердых бытовых отходов, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами-собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи), жилые Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение сточных вод и загрязняющих веществ, отопление, электроснабжение.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила), 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 РФ от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N 307, постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 N 843-пг "О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга,

регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, об отключении испытаний, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывоз твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

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

2.2.1. Получать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им, за вывоз твердых бытовых отходов, а также за предоставленные в Помещения коммунальные и иные услуги предусмотренные п. 2.1.1, п.2.1.2. настоящего Договора и в соответствии с заключенными договорами о предоставлении услуг сторонними организациями на основании принятых тарифов по обязательным платежам и дополнительным сборам.

2.2.2. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общи собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.3. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.4. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.5. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условия и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

## **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора до 10 числа каждого месяца вносит Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им, за вывоз твердых бытовых отходов, а также за предоставленные в Помещения коммунальные и иные услуги предусмотренные п. 2.1.1, п.2.1.2. настоящего Договора и в соответствии с заключенными договорами о предоставлении услуг сторонними организациями на основании принятых тарифов по обязательным платежам и дополнительным сборам.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.4. Представлять Управляющей организации информацию о состоянии приборов учета ХВС и ГВС, до 10 числа каждого месяца передавать их показания в диспетчерскую службу.

2.3.5. Представлять Управляющей организации в лице ее штатных сотрудников беспрепятственный доступ в Помещение для ревизии и освидетельствования приборов учета ХВС и ГВС, а так же в аварийных ситуациях.

2.3.6. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.7. Для обеспечения при необходимости оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

## **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрени вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией, и учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

## **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных и иных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (Квитанция).

3.2. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническом обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ, ВДГО при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

3.3. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально дол

этого нежилого Помещений в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. На момент заключения Договора ежемесячная плата Собственника по Договору составляет \_\_\_\_\_ руб.

3.5. В случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме размера платы собственников жилых Помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению общим имуществом дома, в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для собственников жилых помещений в многоквартирном доме, не установивших размер такой платы, плата Собственника за жилое помещение определяется в размере, установленном дополнительным соглашением к Договору с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В дополнительном соглашении указываются дата проведения и решение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (№ и дата протокола).

3.6. Сумма платежа Собственника по Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в т.ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.7. Изменение размера платы Собственника по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению содержанием и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.8. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.9. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

3.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.11. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1. Расходы (а так же убытки, пени и т.д.), понесенные в связи с исполнением обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействиями) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на предоставление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации.

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

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

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

#### **5. Изменение и расторжение Договора**

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п 5.2, 5.3, 5.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.7. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанный унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств N ОС-1а "Акт о приеме-передаче здания (сооружения)", а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

## 6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

## 7. Особые условия

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также ревизионной комиссией или уполномоченным лицом, выбранными по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана предоставлять ревизионной комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в 30-дневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

## 8. Прочие условия

Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры разрешаются в соответствии с действующим законодательством.

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

**Собственник**

\_\_\_\_\_

Контактные телефоны:

\_\_\_\_\_

моб. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Подпись

**Управляющая организация**

ООО «Управляющая Компания»

197372, г. Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов, д.5, кор.2

ИНН 7814429747 КПП 781401001

р/с 40702810539000006381

в Филиал ОПЕРУОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге

к/с 3010181020000000704 БИК 044030704

ОГРН 1097847020094

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Радочин А.Г.

МП

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

По адресу: 197373 г. Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов, д.44, кор.1

|  |  |
|--|--|
| Год постройки                                    | 2000-2001                                |
| Фундамент ( тип и материал)                      | монолит                                  |
| Несущие стены (материал)                         | монолит, ж/б 3-х слойные навесные панели |
| Перекрытия (материал)                            | ж/б, монолит                             |
| Крыша (материал кровли, площадь)                 | мягкая рулонная, 3-х слойная, 2654 м.2   |
| Балконные плиты, лоджии ( наличие шт., материал) | ж/б плиты                                |
| Несущие колонны ( наличие, шт.)                  |  |
| Ограждающие несущие конструкции:                 |  |
| Окна в помещениях общего пользования (шт.)       |  |
| Двери в помещениях общего пользования (шт.)      |  |
| Иные конструкции                                 |  |

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол.-во) \_\_\_\_\_, ПЗУ, АСПЗ, лифт пассажирский 7 шт., лифт грузовой (кол.-во) \_\_\_\_\_, иное оборудование \_\_\_\_\_

Нежилые помещения:

|   |      |      |
|---|------|------|
| Подвальное помещение (площадь)          | 2654 |      |
| Техническое подполье (площадь)          |      |      |
| Технический этаж (площадь)              |      |      |
| Колясочные (шт., площадь)               |      |      |
| Чердак (площадь)                        |      | 2654 |
| Технический чердак (площадь)            |      |      |
| Лестницы, лестничные площадки (площадь) | 1287 |      |
| Коридоры (площадь)                      |      |      |

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) 12231, асфальто-бетонные и набивные дорожки, озеленение

Контейнерная площадка (площадь) \_\_\_\_\_

Элементы благоустройства: диспетчерский пункт, сети диспетчеризации, радио, ТВ

Детская, спортивная площадка 1 шт.

Иные объекты, расположенные на земельном участке \_\_\_\_\_

Трансформаторная подстанция, иные объекты ГРЩ-1, ГРЩ-2

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

По адресу: 197373 г. Санкт-Петербург, пр. Авиаконструкторов, д.44, кор.1

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе:
  - системы холодного водоснабжения,
  - системы горячего водоснабжения,
  - системы канализации,
  - системы центрального отопления,
  - системы электроснабжения,
  - системы вентиляции,
  - лифтов,
  - кодового замка,
  - переговорно-замочного устройства,
  - ИТП
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
  - придомовой территории,
  - помещений, относящихся к общедомовому имуществу, в т.ч. уборка лестничных ступок,
  - очистка мусоропроводов,
  - вывоз твердых бытовых отходов,
  - уход за зелеными насаждениями,
  - дератизация Многоквартирного дома.

