ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

г.Санкт-Петербург «01» мая 2016 года

Собственник помещения в многоквартирном доме, расположенном по адресу: ***Санкт-Петербург, Курортный район, гор./пос. Песочный ул. Ленинградская, д.52***, корп. ____ лит. **А** кв. _____ , общей площадью _____ кв.метров _____, именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-сервисные услуги «Регион», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора **Миллера Игоря Александровича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. Цель договора.

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

2. Общие положения

2.1. Настоящий договор заключен на основании **ст. 162 Жилищного кодекса РФ**, решения общего собрания собственников жилого дома от «30» июня 2016 года (протокол от ___.___._____г.).

2.2. Условия настоящего договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

2.3. Термины и определения:

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 (пропорциональна размеру общей площади 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.

Пользователи - члены семьи собственников жилых помещений, наймодатели и (или) наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое (нежилое) помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, либо возникшее на ином законном основании.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами и озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3. Предмет договора

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ***Санкт-Петербург, Курортный район, гор./пос.Песочный, ул. Ленинградская, д. 52 корп. ___ лит. А*** (далее - **Многоквартирный дом**), а также обеспечивать предоставление Собственнику и иным пользователям в жилые и нежилые помещения (далее - Помещения) коммунальных услуг согласно настоящему Договору, а Собственник обязуется оплачивать (юридическое лицо обеспечивать перечисление) Управляющей организации стоимость выполненных работы и оказанных услуги.

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

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

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

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

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

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

4. Права и обязанности сторон

4.1.Управляющая организация обязана:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственниками Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, горячее водоснабжение, электроснабжение.

4.1.4. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе:

- Жилищным кодексом РФ,

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу **от 27.09.2003 г. № 170** (далее Правила),

- Постановлением Правительства РФ от **13.08.2006 № 491** «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»,

- Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» **от 15.05.2013 №416**,

- Постановлением Правительства Российской Федерации «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» **от 03.04.2013 №290,**

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», утвержденными Постановлением Правительства РФ **от 06.05.2011 № 354** 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.

4.1.5. В установленные сроки информировать Собственника и Пользователей помещений о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

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

4.1.7. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в том числе с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлением коммунальных услуг в течение 15 дней с момента поступления обращения. Рассматриваются обращения граждан, поступившие: почтовой связью, факсимильной связью и по электронной почте.

4.1.8. Управляющая организация обязана ежегодно в течение 2 квартала следующего за отчетным текущего года представлять собственникам помещений Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах и оказанных услугах. Отчет размещается в помещении управляющей организации, а также путем размещения информации на официальном сайте управляющей компании, в помещениях Многоквартирного дома, доступных для всех Собственников.

4.1.9. Внеочередные общие собрания собственников помещений проводятся по инициативе любого из данных собственников. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме письмом, путем адресной доставки (с описью отправки) или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись.

4.1.10. В случае необходимости информировать Собственников и Пользователей 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 путем размещения данной информации в местах общего пользования многоквартирного дома, а также путем размещения информации на официальном сайте управляющей компании.

4.1.11. Осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета без взимания платы с потребителя.

4.1.12. На основании заявок, поступивших от жителей осуществлять выход на объект с составлением акта (залива, порчи имущества, причинения ущерба, оказания услуг ненадлежащего качества).

4.1.13. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях собственника.

4.2.3. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

4.2.4. Производить перерасчет платы за коммунальные услуги согласно нормативно-правовых актов Российской Федерации.

4.2.5. Взыскивать с Собственника и иных Пользователей в установленном законом порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.

4.2.6. 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.

4.2.7. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении настоящего Договора.

4.2.8. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях 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.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

4.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями (нанимателями) помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. внесенными решением ВС РФ от 16.01.2008 № ГКПИ07 – 1022).

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.3.4. В целях исполнения настоящего Договора предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую организацию или указанную Управляющей организацией специализированную организацию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на Помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

4.3.5. Предоставить право Управляющей организации в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления, в том числе права на обработку персональных данных Собственника в целях исполнения настоящего Договора.

4.3.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления Управляющей организации.

4.3.7. Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного Законом порядка.

4.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, обслуживающих многоквартирный дом, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого осмотра и ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

4.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.12. Собственник обязан информировать Управляющую организацию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения договора, а так же на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей организации вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.

4.3.13. Для обеспечения при необходимости оперативной связи в целях, связанных с исполнением Договора, Собственник обязан сообщить Управляющей организации свои либо Представителя контактные телефоны.

4.4. Собственник имеет право:

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

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

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

4.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных **с** исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение **п. 4.1.8 и п. 4.1.9** настоящего Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации, а также по иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений, предусмотренным статьей 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

5. Размер платы и порядок расчета

5.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц и их Представителей) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

5.2. Размер ежемесячной платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, определяется пропорционально доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

5.3. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в многоквартирном доме, включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

Размер ежемесячной платы за жилищные услуги рассчитывается в соответствии с перечнем стоимости работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, включенных в плату «за содержание и ремонт жилого помещения» (**Приложение № 4** настоящего Договора).

Размер ежемесячной платы за коммунальные услуги (горячее, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается согласно тарифам, установленным органами государственной власти и органами местного самоуправления и Правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Правительством Российской Федерации.

5.4. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных **Приложением № 2** настоящего Договора работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачиваются дополнительно. Размер платы для Собственника рассчитывается пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (в соответствии со ст. 37 ЖК РФ).

5.5. Оплата, за проведение работ и услуг, предусмотренных **п. 5.4** настоящего Договора, производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, реквизиты по которым должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета, либо иным способом, установленным решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

5.6. Изменение размера Платы Собственника по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

5.8. 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.

6. Ответственность Сторон

6.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за:

- вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине.

6.5. В случае если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, что подтверждается предписанием, выданным органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, а Собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов в соответствии с п. 20 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

6.6. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или имущества других собственников при несоблюдении им своих обязательств, предусмотренных **п. 4.3.** настоящего Договора.

6.7. Собственник и Управляющая организация несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Собственник и Управляющая организация несут ответственность за использование лестничных, подвальных, чердачных помещений (даже на короткое время) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, за обустройство под лестничными маршами кладовых и иных подсобных помещений в соответствии с действующим законодательством.

6.9. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение условий настоящего Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.10. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

6.11. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных **разделом 5** Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации действующей на день фактической оплаты за каждый день просрочки платежа от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора.

Пеня рассчитывается по следующей формуле:

Пени = задолженность за ЖКУ * ставка рефинансирования / 300 * количество дней просрочки платежа

Отсчет количества дней просрочки платежа начинается со следующего дня после установленного срока платежа. Т.е. если срок платежа установлен 10-ым числом месяца, то отсчет количества дней просрочки начнется с 11 числа и будет продолжаться до полного погашения суммы задолженности (включая день погашения).

7. ФОРС - МАЖОР (непредвиденные обстоятельства)

7.1. Обязательства сторон прекращаются невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством непреодолимой силы, за которое ни одна из сторон не отвечает (война, стихийные бедствия и другие, чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства).

ПРИМЕЧАНИЕ: К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника нужных для исполнения товаров или необходимых денежных средств.

7.2. Если в результате издания акта государственного органа или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части. Стороны, понесшие в результате этого убытки вправе требовать их возмещения в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие форс - мажорных обстоятельств, обязана немедленно известить об этом другую сторону. С прекращением вышеуказанных обстоятельств и (или) их последствий, пострадавшая сторона должна немедленно возобновить исполнение своих обязательств по Договору.

7.4. Сторона, понесшая убытки вследствие задержки исполнения или неисполнения настоящего Договора, если это было вызвано форс - мажорными обстоятельствами, не может претендовать на их возмещение другой стороной.

8. Изменение и расторжение Договора

8.1. 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.

8.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, и в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

8.4. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за один месяц 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 (в т. ч. принятие общим собранием решения об установлении размера платы, не позволяющим надлежащим образом исполнять Управляющей организации свои обязательства по настоящему договору).

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор заключен сроком на один год и вступает в силу со дня подписания Сторонами. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора не одна из Сторон не заявит о его расторжении. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

10. Прочие условия

10.1. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

10.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником и подлежат обязательной регистрации, Управляющей организацией.

10.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение срока, установленного действующим законодательством от даты, когда ему стало известно или он должен узнать о нарушении своих прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

10.4. Собственник и другие пользователи ознакомлены с Правилами пользования помещениями, Правилами пользования общим имуществом дома, Правилами противопожарной безопасности, Правилами регистрационного учета граждан по месту жительства и пребывания, обязаны их соблюдать, и несут ответственность за их нарушение.

10.5. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд.

10.6. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон и на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

10.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон. **Приложения №№ 1,2,3,4** к Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11. Подписи сторон:

Управляющая организация

ООО «РСУ «Регион»

197374, Санкт-Петербург,
ул. Савушкина, д.135 корп.4 лит.А
ИНН 7814575811 КПП 781401001
Р/счет 40702810755070002039 в Северо-Западном Банке
ОАО Сбербанка России
К/счет 30101810500000000653
БИК 044030653

Генеральный директор:
_____ И.А. Миллер

Собственник

_____

_____

_____

_____

_____

Приложение №1
к Договору управления многоквартирным домом
№_____ от «____» _____ 20 года

Состав общего имущества многоквартирного дома № _____

Общее имущество в многоквартирном доме - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Наименование элемента	**Описание и назначение элемента**	**Техническое состояние элементов общего имущества**
Несущие конструкции здания		
Фундаменты	материал:	
Стены	материал:	
Перекрытия	материал:	
Крыша	неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холода материал:	
Тех.этаж	пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа, предназначенное для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций	
Тех.этаж (подполье)	пространство между насыпным полом и перекрытием первого этажа предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций	
Межквартирные холлы (коридоры)	Помещение, связывающее между собой несколько помещений Материал:	
лестничная клетка	часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршей или для оборудования входов в помещения	
лестницы	Наклонная поверхность, снабженная ступеньками определенного заложения Материал:	
Крыльцо	обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли	
Подъезд	часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой	
тамбур	помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения атмосферных осадков	
Вход в подвал	обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли	
Инженерное оборудование	оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного помещения	
Система холодного водоснабжения	центральная	
Система канализации (хоз. быт, ливневая)	центральная	
Система горячего водоснабжения		
Система отопления	центральная	
Система электроснабжения	центральная, 380/220 В	
Система газоснабжения	центральная	

вентканалы	естественная вентиляция	
Электрощитовая	Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования	
малые архитектурные формы	Детские площадки, контейнерные площадки, скамейки и т.д.)	

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
№_____ от «____» _____ 20 года

Перечень, а также объем работ и услуг по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

1. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

1.1. Осмотр общего имущества:

1.1.1 Осмотр вентиляционных каналов, шахт - 1 раз в год;
- Прочистка вентиляционных каналов, шахт – по мере необходимости;

1.1.2 Осмотр системы холодного и горячего водоснабжения – 1 раз в 6 месяцев;
- Осмотр, очистка трубопроводов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек – 1 раз в 3 месяца;
- Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре – по мере необходимости;

1.1.3 Осмотр системы водоотведения – 1 раз в 6 месяцев;
- Прочистка канализационного лежака – по мере необходимости;
- Устранение засоров в стояках – по мере необходимости;

1.1.4 Осмотр системы центрального отопления – 1 раз в 6месяцев;
- Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре – по мере необходимости;

1.1.5 Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений - 1 раз в 6 месяцев;
- Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров) в помещениях общественного пользования – по мере необходимости
- Мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования – по мере необходимости;

1.1.6 Замеры сопротивления изоляции проводки – 1 раз в три года;
1.1.7 Осмотр кровли – 1 раз в 6 месяцев;
- Очистка кровли от мусора, грязи, листьев – 1 раз в 6 месяцев.

Примечание: В процессе осмотра ведется наладка оборудования, и исправляются мелкие дефекты.

1.2 Периодичность и перечень работ по содержанию придомовой территории:

1.2.1 Уборка в зимний период:

- подметание свежевыпавшего снега -1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – по мере необходимости;
- подметание территорий в дни без снегопада – согласно графику;
- очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток;
- уборка контейнерных площадок (при их наличии) - 1 раз в сутки.

1.2.2 Уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками – согласно графику;
- очистка урн от мусора -1 раз в сутки;
- уборка газонов -1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок (при их наличии) - 1 раз в сутки;

1.3 Уборка помещений общего пользования в многоквартирном доме.

1.3.1 Влажное подметание лестничных маршей и площадок нижних двух этажей – 3 раза в неделю;
1.3.2 Влажное подметание лестничных маршей и площадок выше второго этажа – 2 раза в неделю;
1.3.3 Мытье лестничных маршей и площадок – 2 раза в месяц;
1.3.4. Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусопроводов – ежедневно;
1.3.5. Мытье кабины лифта – ежедневно;
1.3.6. Влажная протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке – 2 раза в месяц;
1.3.7. Мытье окон (весной)– 1 раз в год

1.4 Сбор и вывоз ТБО.

вывоз бытового мусора мусоровозом - по мере необходимости (в соответствии с договором).

1.5 Содержание и уход за элементами озеленения, благоустройства.

1.5.1 Косьба травы – 3 раза в весенне-летний период;
1.5.2 Формирование кустарников и кроны деревьев – 1 раз в год;
1.5.3 Подрезка деревьев, кустов – 1 раз в год;

1.5.4 Вырезка сухих ветвей и поросли – 1 раз в год;

1.6 Подготовка к сезонной эксплуатации.

1.6.1 Укрепление водосточных труб – 1 раз в год;

1.6.2 Набивка сальников – 1 раз в год;

1.6.3 Разборка и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек – 1 раз в год;

1.6.4 Консервация системы центрального отопления – 1 раз в год;

1.6.5 Ремонт системы центрального отопления – 1 раз в год;

1.6.6 Регулировка системы центрального отопления – по мере необходимости;

1.6.7 Промывка системы центрального отопления – 1 раз в год;

1.6.8 Испытание системы центрального отопления– 1 раз в год;

1.6.9 Расконсервация системы центрального отопления – 1 раз в год;

1.6.10 Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий– 1 раз в год;

1.6.11 Ликвидация воздушных пробок в системе отопления – по мере необходимости;

1.6.12 Мелкий ремонт теплоизоляции трубопровода – по мере необходимости;

1.6.13 Ремонт и замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования – по мере необходимости;

1.6.14 Ремонт и укрепление входных дверей – 1 раз в год;

1.7 Аварийное обслуживание – по заявке.

1.8 Дератизация – по результатам профилактических осмотров или по заявкам населения.

1.9 Дезинсекция – по результатам профилактических осмотров или по заявкам населения.

2. ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ.

Объемы текущего ремонта определяются в соответствии с объемами финансирования, заложенными в планах ремонтов на текущий год. Дополнительные работы и дополнительное финансирование осуществляются в соответствии с утвержденными сметами собственниками жилых помещений в многоквартирных домах за счет их средств.

Устранение возникающих отдельных неисправностей производится ремонтными службами с момента их обнаружения при периодических осмотрах. При обнаружении неисправностей жильцами, устранение производится ремонтными службами по заявлению жильцов, как в устной, так и в письменной форме.

3. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

4.1 Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;
4.2 Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ;
4.3 Заключение договоров на холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение;
4.4 Начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг;
4.5 Осуществление контроля качества коммунальных услуг;
4.6 Выдача собственникам помещений в многоквартирных домах различных справок;
4.7 Информирование собственников помещений об изменении тарифов;
4.8 Подготовка предложений о проведении текущего и/или капитального ремонта в многоквартирных домах.

4. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО УСТРАНЕНИЮ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ОБОРУДОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ.

Примечание:
в жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Работы по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования	**Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления). Суток.**
Кровли	
Протечки	1
Неисправности:	
- в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.);	5
- внутреннего водостока;	2
- наружного водостока.	5
Стены	

- утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей; - не плотности в дымоходах и газоходах.	1 1
Внутренняя и наружная отделка - отслоение штукатурки потолка или верхней части, угрожающее ее обрушению; - нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасаде, со стенами на высоте св. 1,5 м; - то же, цокольной части.	5 немедленно (без учета времени выхода персонала) 5

Санитарно техническое оборудование Неисправности: - аварийного характера в трубопроводах и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газового оборудования);	немедленно (без учета времени прибытия персонала)
Электрооборудование - повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования -неисправности на вводнораспределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников; - неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий; - неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.); - неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов. 3 часа. 3 часа немедленно (без учета времени прибытия персонала) 7

Примечание.

Сроки, устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время или запчасти, которых в данный момент нет в наличии, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю. Аналогичные меры должны быть приняты и по заявкам, полученным по телефону или через систему диспетчерской связи.

5. Перечень коммунальных услуг.

Холодное водоснабжение
Горячее водоснабжение
Водоотведение
Электроснабжение
Газоснабжение
Отопление

Управляющая организация

ООО «РСУ «Регион»

_____/И.А. Миллер

Собственник

_____/_____

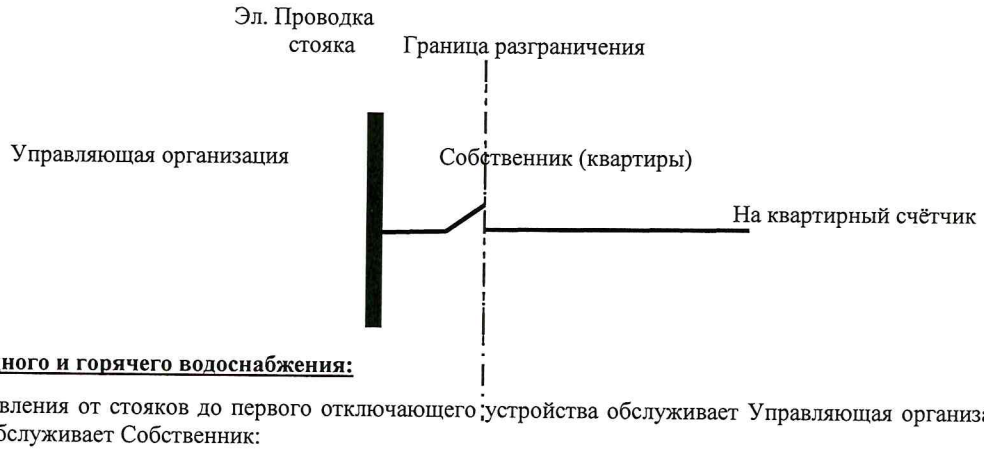
Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом
№ __ от «____» _____ 201___ года

АКТ
разграничения эксплуатационной ответственности инженерного оборудования домохозяйства между Собственниками и Управляющей организацией

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельца квартиры является точка отвода инженерных сетей к квартире от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

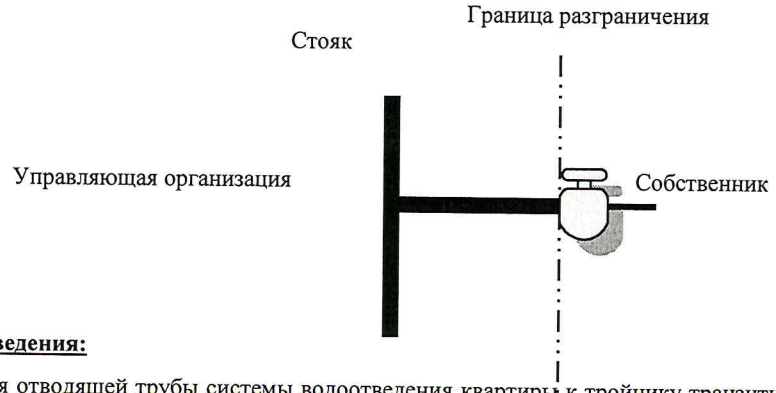
- по системе энергоснабжения:

Граница балансовой и эксплуатационной ответственности проходит на выходе из автоматического выключателя на квартиру начиная с болтового соединения провода на автоматическом выключателе Стояковую разводку, автоматический выключатель и болтовое соединение обслуживает управляющая компания, сам отходящий провод и всё электрооборудование квартиры, включая счётчик собственник.



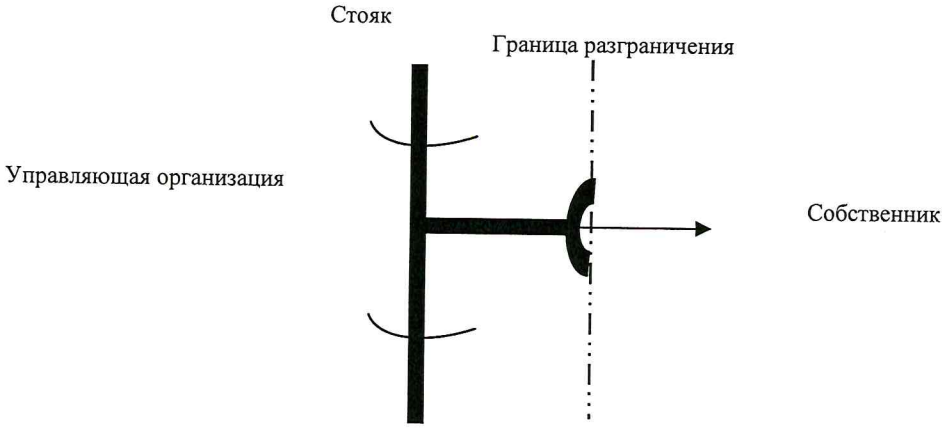
- по системам холодного и горячего водоснабжения:

общие стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства обслуживает Управляющая организация. Оставшуюся часть обслуживает Собственник:



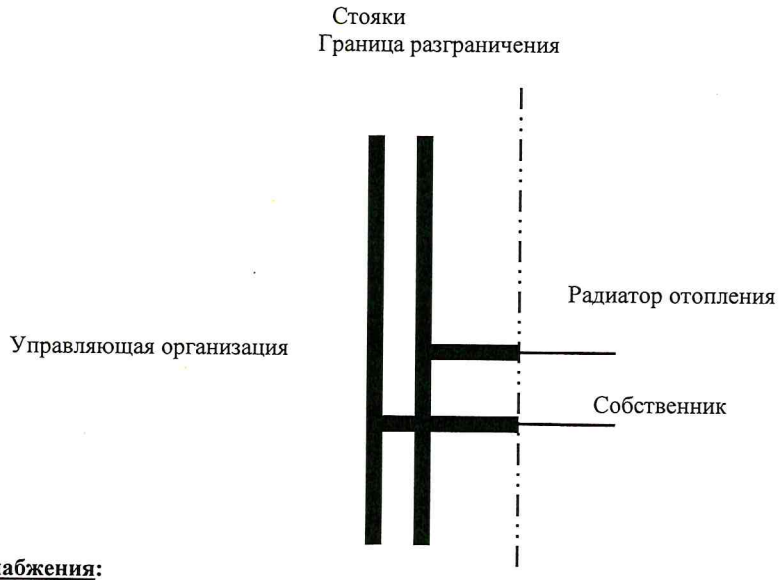
-по системе водоотведения:

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



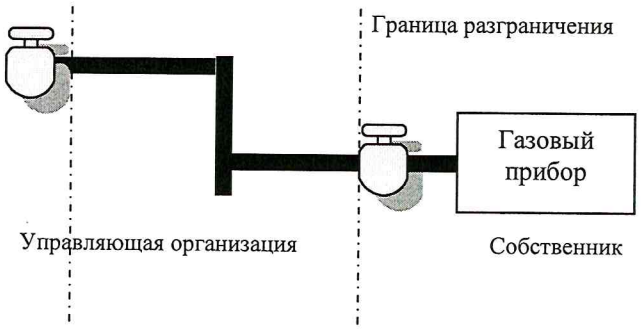
- по системе теплоснабжения:

первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник:



- по системе газоснабжения:

от крана на опуске Собственника до крана на вводе в подъезд.



Приложение № 4
к Договору управления многоквартирным домом
№ от «___» _____ 201___ года

**Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения,
для жителей многоквартирного дома, расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, Курортный район, гор./пос. Песочный, ул.Ленинградская, д.52 лит. А**

Наименование услуг (работ)	Ед. измерения	Стоимость, руб.\мес.
1. Управление многоквартирным домом	кв.м	2,29
2. Содержание общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	10,39
3. Текущий ремонт общего имущества	кв.м.	5,84
4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	кв.м.	1,52
5. Содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии указанных систем)	кв.м.	0,65
6. Эксплуатация общедомовых приборов учета электрической энергии (при наличии указанных приборов)	кв.м.	0,06
7. Эксплуатация общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячей воды (при наличии указанных приборов)	кв.м.	0,51
8. Эксплуатация общедомовых приборов учета холодной воды (при наличии указанных приборов)	кв.м.	0,05
ИТОГО*:	кв.м.	21,31

Управляющая организация

ООО «РСУ «Регион»

_____ И.А. Миллер

Собственник

_____/_____

*указанные тарифы устанавливаются в соответствии с распоряжением Комитета по Тарифам Санкт-Петербурга №444-р от 25.12.2015г. и подлежат изменениям в соответствии с последующими распоряжениями комитета по Тарифам Санкт-Петербурга об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на территории Санкт-Петербурга.