ПРОЕКТ

**Приложение №3**
**к протоколу № 29/07/2021 от 29.07.2021 г.**
**ОСС жилых и нежилых помещений МКД,**
**расположенного по адресу: СПб, Троицкий пр-т, д. 12, литер А,**
**проведенного в заочной форме голосования**

# ДОГОВОР
## управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

**ООО «Управляющая компания «Петербургский дом»**, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице генерального директора Васильевой И.Х., действующего на основании Устава и лицензии: № 78 - 000221 от 30.04.2015 г., с одной стороны и собственник помещения (помещений), указанный в разделе 9 настоящего договора, именуемый в дальнейшем Собственник, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, в соответствии с решением (протоколом) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, Троицкий пр-т, д. 12, литера А** (Протокол общего собрания собственников помещений № 29/07/2021 от 29.07.2021 г.) заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязанности по оказанию услуг по управлению и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Троицкий пр-т, д. 12, литера А (далее – многоквартирный дом) и предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в указанном доме и иным, пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме, лицам, а также осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности в соответствии с условиями Договора.

1.2. Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление определяется Приложением № 1 к Договору.

1.3. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых Управляющей организацией определены в Приложении № 2 к Договору и могут быть изменены по решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, оформленному в установленном законом порядке (протоколом общего собрания собственников помещений).

1.4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых обеспечивается Управляющей организацией, объемы и сроки их выполнения определяются на основании Плана-графика, утвержденного на ежегодном общем собрании Собственников помещений или Советом дома, с учетом денежных средств, накопленных по статье «текущий ремонт». При недостаточности указанных накоплений, порядок финансирования работ определяется на общем собрании собственников и согласовывается с Управляющей организацией.

1.5. Работы по проведению капитального ремонта в предмет Договора не входят и производятся Управляющей организацией на основании отдельно заключенного договора.

1.6. При переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходят все права и обязательства по настоящему договору.

1.7. С момента заключения настоящего договора Собственники и пользователи помещений дают свое согласие на осуществление Управляющей организацией обработки персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу для целей начисления платы за жилищно-коммунальные услуги, запросы, судебное производство и т.д.).

ПРОЕКТ

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Приступить к выполнению Договора в течение тридцати дней со дня его подписания не менее чем 51% Собственниками, но не ранее включения данного дома в реестр лицензий управляющей организации.

2.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме путем выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в приложении № 2 к Договору, в установленные Договором сроки.

2.1.3. Обеспечивать надлежащее содержание инженерных сетей, относящихся к общему имуществу в целях бесперебойного предоставления Собственникам помещений и иным лицам, владеющим на законных основаниях помещениями в многоквартирном доме, необходимых коммунальных услуг.

2.1.4. Обеспечить предоставление услуг и выполнение работ по Договору в соответствии с требованиями предъявляемыми законодательством РФ к таким услугам и работам, в том числе с учетом требований Жилищного кодекса РФ, постановления Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание 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», постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" в части не противоречащей указанным выше нормативным актам, а также требованиями соответствующих ГОСТов, СанПиНов, СНиПов и иных обязательных норм, действующих в момент выполнения работ и оказания услуг.

2.1.5. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц производить начисление и расчет платы за содержание и ремонт помещения и предъявлять Собственникам помещений счета на их оплату не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Заключить с Государственным учреждением, осуществляющим функции по начислению и сбору платы за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы (далее - Государственное учреждение), договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги Собственникам помещений многоквартирного дома.

2.1.6. Обеспечивать пользователей помещений в многоквартирном доме информацией о часах приема Управляющей организацией Собственников многоквартирного дома, о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах дома.

2.1.7. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.8. Предоставлять Собственнику по его запросам информацию и сведения, касающиеся деятельности по управлению многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.9. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание по заявкам Собственников, нанимателей, арендаторов жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, оперативно устранять аварии в сроки, установленные законодательством и Договором.

2.1.10. Осуществлять контроль за выполнением работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также их приемку в случае привлечения третьих лиц для их выполнения.

2.1.11. Представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами по вопросам содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.1.12. Составлять сметы расходов, а также план-график проведения текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома на очередной календарный год, отчет об исполнении Договора за истекший календарный год и представлять их на утверждение общему собранию Собственников или Совету дома в установленные Договором сроки.

2.1.13. Вести необходимую техническую документацию на многоквартирный дом.

2.1.14. Информировать Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями об изменении тарифов на коммунальные услуги.

2.1.15. На основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме осуществлять добровольное страхование жилых и нежилых помещений по договору со страховой компанией, обеспечивая сбор страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой компании.

2.1.16. За 30 дней до истечения срока действия Договора представить отчет общему собранию Собственников помещений в многоквартирном доме о выполнении условий Договора. Передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома третьих лиц путем заключения с ними соответствующих договоров.

2.2.2. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставлению Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг. При необходимости в установленном порядке заключать договора со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда, а также обеспечения Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами.

2.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственником помещения, а также за соблюдением Собственником установленного порядка проведения перепланировок в помещении. При наличии нарушений сообщать об этом в соответствующие государственные органы.

2.2.4. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.5. Требовать от Собственников своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать подачу горячей воды, электрической энергии и газа в случаях и порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года № 354.

2.2.7. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу в помещениях, принадлежащих Собственникам предварительно согласовав с ними дату и время осмотра.

2.2.8. По решению общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, не предусмотренные Договором. Порядок оплаты Собственниками помещений таких услуг должен быть определен в решении общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и решениями общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с обеспечением технического обслуживания, текущего ремонта, санитарного содержания многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. Самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы граждан, проживающих в доме, правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории, требования противопожарной безопасности, а также нести ответственность за соблюдение перечисленных правил лицами, проживающими в принадлежащих им помещениях, в соответствии с жилищным законодательством.

2.3.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание

и ремонт принадлежащих помещений в установленном Договором порядке.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание, ремонт и коммунальные услуги в установленных Договором размерах и порядке.

2.3.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри принадлежащего ему помещения и не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.5. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. Незамедлительно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях в работе, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома инженерных систем и оборудования, в том числе расположенных в принадлежащем ему помещении.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах, имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственника для проведения аварийных работ.

2.3.7. Допускать в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей организации, а также третьих лиц, с которыми Управляющей организацией заключены договоры на выполнение работ и оказание услуг, для проведения осмотров, профилактических и аварийных работ, устранения неисправностей оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

2.3.8. Своевременно производить текущий ремонт, принадлежащего Собственнику помещения.

2.3.9. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения, а также общего имущества многоквартирного дома без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством Российской Федерации и без уведомления Управляющей организации (о работах, затрагивающих общее имущество).

2.3.10. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии.

2.3.11. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, загрязняющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также предметы личной гигиены.

2.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.13. Не подключать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не использовать приборы и машины, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

2.3.14. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещения, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

2.3.15. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз.

2.3.16. Обеспечить возможность доступа к точкам подключения коммуникаций внутри помещения. Не закрывать несъемными коробами инженерные коммуникации.

2.3.17. Обеспечить оснащение жилого или нежилого помещения индивидуальными, приборами учета объема (количества) коммунальных услуг, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, надлежащую их техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную поверку (замену).

2.3.18. Не осуществлять несанкционированное подключение своего оборудования к внутридомовым инженерным системам напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные сети.

2.3.19. Предоставлять Управляющей организации в течение 5 (пяти) рабочих дней следующие сведения:

- о заключенных, измененных и расторгнутых договорах аренды и т.п. помещения Собственника;
- об изменениях количества граждан, проживающих в жилом помещении (включая временно проживающих);
- об отчуждении находящегося в его собственности помещения.

2.3.20. Нести иные обязательства, предусмотренные законодательством РФ.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные

услуги в объеме и качеством, отвечающем установленным параметрам качества и надежности.

2.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирном доме, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

## 3. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

3.1. Цена Договора определяется:

- размером платы за управление многоквартирным домом;
- размером платы за содержание и ремонт общего имущества;
- размером платы за коммунальные услуги.

Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника жилищного фонда;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение и теплоснабжение, если общим собранием Собственников не принято решения о внесении такой платы напрямую ресурсоснабжающей организации.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных органами государственной власти города Санкт-Петербурга в установленном законодательством порядке и объема потребленных коммунальных ресурсов определенных по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти города Санкт-Петербурга в установленном порядке.

3.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается исходя из стоимости таких работ и услуг за 1 м$^2$, установленной органами государственной власти города Санкт-Петербурга и общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, если иной размер платы за содержание и ремонт не принят и утвержден общим собранием Собственников помещений.

3.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Плата по Договору вносится в установленные Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или Государственным учреждением.

3.6. Платежные документы на оплату услуг и работ по Договору выставляются Управляющей организацией не позднее 10 числа оплачиваемого месяца. В платежном документе должно быть указано, за какой период производится оплата по Договору, сумма за оплату услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, сумма на оплату коммунальных услуг.

3.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

3.8. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Санкт-Петербурга, устанавливающего такие тарифы.

3.9. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания Собственников жилья о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт на основании отдельного договора.

3.10. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений в многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

ПРОЕКТ

3.11. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением не является основанием изменения установленного в соответствии с Договором размера платы за коммунальные услуги.

## 4. ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

4.1. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственников жилых и нежилых помещений является:

а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,

в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),

г) на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы к электросчетчикам, расположенным в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик, находящиеся внутри помещений автоматы и УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

4.2. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационным сетям является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.

## 5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5.1. С целью контроля за надлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме создается Совет Дома из числа Собственников помещений в многоквартирном доме в количестве не менее 3 человек. По желанию Собственников помещений количество членов совета многоквартирного дома может быть увеличено.

5.2. В случае возникновения претензий по качеству, срокам или объемам оказываемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставляемых коммунальных услуг любой из Собственников вправе обратиться в Управляющую организацию в порядке, установленном 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 № 491, а также постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

5.3. В случае неполучения Собственником ответа Управляющей организации в установленный действующим законодательством срок или несогласия с полученным ответом Собственник вправе обратиться в Совет дома, который в течение пяти рабочих дней с момента обращения истребует от Управляющей организации документы, подтверждающие проведение работ (акты приема-передачи и д.т.), и осуществляет осмотр объекта общего имущества многоквартирного дома, по вопросам содержания и (или) ремонта которого возник спор, с участием представителя Управляющей организации, уведомляемой о проведении осмотра заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение получения уведомления, и Собственника.

5.4. По результатам осмотра Советом дома составляется акт о выявленных недостатках (далее – акт) с указанием конкретных видов работ (услуг) , не выполненных Управляющей организацией или выполненных с недостатками, и сроки устранения нарушений. Акт подписывается всеми лицами, принявшими участие в осмотре.

5.5. В случае неявки надлежащим образом извещенного представителя Управляющей организации или Собственника к участию в осмотре, а также отказа их от подписания акта, акт подписывается лицами, входящими в состав Совет дома, и в течение ____ дней с момента подписания направляется

сторонам настоящего договора заказным письмом или иным способом, обеспечивающим подтверждение его получения.

5.6. Собственники вправе приостановить внесение платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома до выполнения Управляющей организацией работ (услуг) или устранения недостатков, указанных в акте.

5.7. Если нарушения, указанные в акте, не устранены Управляющей организацией в определенные данным актом сроки, Собственники вправе отказаться от оплаты за невыполненную или выполненную ненадлежащим образом работу (услугу) и потребовать полного возмещения убытков, причиненных им невыполнением работ (неоказанием услуг), нарушением сроков либо недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

5.8. При составлении Советом дома _____ и более актов о выявленных недостатках в течение одного календарного месяца, домовой комитет выносит на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о расторжении договора с Управляющей организацией.

5.9. При возникновении между сторонами спора по вопросам неисполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему договору по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, которая должна проводиться третьими лицами, соответствующими требованиями обеих сторон.

Расходы по проведению экспертизы возлагаются на Управляющую организацию. Если экспертизой установлено отсутствие нарушений со стороны Управляющей организации или причинной связи между действиями (бездействием) Управляющей организации и обнаруженными недостатками, возмещение расходов по ее проведению несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначалась по соглашению сторон, обе стороны в равных долях.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Договор может быть изменен при условии предварительного принятия соответствующего решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору имеют силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

6.3 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в пределах сумм убытков, причиненных таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено Договором.

6.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, вызванные действиями (бездействием) Собственника, за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. Вина определяется судебными органами.

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

6.6. За несвоевременное и (или) не полностью внесение платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, произведенной в течение девяносто календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяносто календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких- либо аварийных и иных ситуаций.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба. В случае не

достижения согласия в оценке ущерба, отказе Собственника от восстановления нарушенного права силами Управляющей организации конфликт разрешается в судебном порядке, согласно действующему законодательству.

6.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору (в случае отсутствия в помещении приборов учета), Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта вправе производить начисление за коммунальные ресурсы в том числе и на указанных граждан в соответствии с требованием законодательства РФ.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома. Нормативные сроки определяются на основании действующего законодательства,

6.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.12. Все споры, возникающие из Договора или по поводу Договора, Стороны будут стараться разрешать путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в судебные органы.

6.13. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменной форме и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее тридцати календарных дней с момента получения претензии (жалобы) Управляющей организацией.

6.14. Все остальные вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством РФ.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией.

7.2. Отчуждение помещений Собственниками не является основанием для досрочного расторжения Договора. В этом случае договором об отчуждении помещения должна быть предусмотрена передача прав и обязанностей по Договору лицу, приобретшему право на помещение в многоквартирном доме.

7.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случаях:

- задержки Управляющей организацией начала исполнения Договора более чем на 60 дней с момента его подписания Сторонами;
- нарушения Управляющей организацией условий Договора и неисполнения требований Собственников, направленных в установленном Договором порядке;
- несоблюдения Управляющей организацией действующих норм и правил, зафиксированного уполномоченными государственными органами в установленном порядке;
- иных случаях, установленных гражданским законодательством или Договором.

7.4. Управляющая организация вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях:

- длительного (более 3 месяцев подряд) нарушения Собственниками, владеющими в совокупности более чем пятьюдесятью процентами помещений в многоквартирном доме, сроков оплаты жилья и коммунальных услуг;
- иных случаях, установленных гражданским законодательством или Договором.

7.5 Сторона, решившая расторгнуть Договор по положениям настоящей статьи, направляет письменное уведомление другой Стороне за месяц до даты расторжения Договора. Договор является расторгнутым по истечении месяца со дня получения соответствующего сообщения другой Стороной.

7.6. После расторжения Договора техническая документация и иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы передаются лицу, назначенному общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме, а при отсутствии такого лица - любому Собственнику помещения или нотариусу на хранение.

ПРОЕКТ

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2. Договор заключен сроком на 1 (Один) год.

8.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 7 разделе настоящего договора.

8.4. 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. Договор может быть пролонгирован на данных условиях ежегодно.

## 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: **ООО «УК «Петербургский дом»**
Юридический адрес: 190005, г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская, д. 32,
литер А пом. 2Н, офис 1
Тел. 400-16-70 факс 316-60-55
ИНН 7840361277 КПП 783901001
Расчетный счет: 40702810690350001460
Банк: ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"
БИК: 044030790
Корр. счет: 30101810900000000790

Генеральный директор _____ / Васильева Ирина Хемраевна /
ООО «УК «Петербургский дом» подпись Ф.И.О

М.П. «____» ____ 20___ года

Собственник:

| № помещения | Ф.И.О. полностью | Дата и место рождения | Паспортные данные: серия, №, когда и кем выдан | Сведения о документе, подтверждающем право собственности: серия, номер, кем и когда выдан или № записи в ЕГРН | Адрес места регистрации (жительства) | Подпись и дата |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

ПРОЕКТ

Приложение № 1 к договору
управления многоквартирным домом по адресу:
г. Санкт-Петербург, Троицкий пр-т, д. 12, литера А

**Перечень общего имущества многоквартирного дома,
в отношении которого будет осуществляться управление***

*В состав общего имущества в многоквартирном доме входят объекты, принадлежащие собственникам помещений 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, 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 озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

ПРОЕКТ

Приложение № 2 к договору
Управления многоквартирным домом по адресу:
г. Санкт-Петербург, Троицкий пр-т, д. 12, литера А

**1. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома**

| N п/п | Конструктивные элементы, отделка, инженерное оборудование | Периодичность |
|---|---|---|
| 1 | Вентиляционные каналы и шахты:<br>в зданиях вентшахты и оголовки | 1 раз в год<br>по плану-графику |
| 2 | Газоходы при горячем водоснабжении от газовых колонок | 1 раз в год<br>по графику |
| 3 | Осмотр оборудования сети холодного, горячего водоснабжения и канализации | 1 раз в месяц |
| 4 | Осмотр оборудование сети центрального отопления | 1 раз в месяц |
| 5 | Очистка, ревизия санитарно-технического оборудования, водозапорной, регулирующей арматуры, грязевиков, контрольно-измерительных приборов | 1 раз в месяц по плану-графику |
| 6 | Набивка сальников, водозапорной, регулирующей арматуры, зачеканка фасонных соединений канализации | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| 7 | Замена водозапорной, регулирующей арматуры, фитингов, контрольно-измерительных приборов, фасонных соединений канализации | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| 8 | Поливочные наружные устройства (краны, разводка) | 2 раза в год<br>(Весна, Осень) |
| 9 | Осмотр система внутреннего водоотвода с крыш зданий | 2 раза в год<br>(Весна, Осень) |
| 10 | Осмотр состояния оконных и дверных заполнений, оконных рам, коробок дверных полотен. Дверные полотна<br>в местах входа в подъезд: входные, тамбурные. По лестничным маршам: этажные, секционные. Дверные полотна выхода на кровлю | 1 раз в месяц по плану-графику |
| 11 | Замена стекол оконных рам. Замена дверных коробок и дверных полотен.<br>Замена петель, дверных ручек и оконных запоров | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| 12 | Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 1 раз в месяц по плану-графику |
| 13 | Осмотр электрической сети и оборудования (выключателей, пакетных переключателей, пускателей и т.д.) в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины | 1 раз в месяц по плану-графику |
| 14 | Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой всех контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений | 1 раз в месяц по плану-графику |
| 15 | Осмотр светильников | 1 раз в неделю |
| 16 | Замена сгоревших люминесцентных ламп, ламп накаливания и стартеров | По мере необходимости и выявлении неисправности |
| 17 | Очистка, ревизия электрической части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков, всей электроарматуры и агрегатов в местах общего пользования и технических помещениях | 1 раз в месяц по плану-графику |

| | | |
|---|---|---|
| 18 | Замена автоматов, выключателей, пакетных переключателей, пускателей плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования и технических помещениях | По мере необходимости и выявлении неисправности |

Цель осмотров - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

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

Примечания:

1. Работы по подготовке к эксплуатации в весенне-летний период выполняются в период с 1 января по 25 апреля.

2. Работы по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период выполняются в период с 1 мая по 15 октября.

Завершение работ по подготовке к сезонной эксплуатации оформляется Актами готовности жилых зданий к сезонной эксплуатации.

## 2. Перечень, состав и сроки устранения неисправностей при выполнении заявок граждан, проживающих в многоквартирном доме, внепланового (непредвиденного) текущего ремонта, аварийных работ

К работам аварийного характера в Многоквартирном доме относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выход из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засорения канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрических кабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;
- нарушения в работе оборудования систем газоснабжения зданий и утечках газа в газопроводах и приборах (вызывается аварийная служба организации, обслуживающей газовое оборудование).

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

- выезд специалистов на место аварии не позднее 30 мин. после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

| **Неисправности конструктивных элементов и оборудования жилого здания** | **Предельный срок выполнения работ** |
|---|---|
| **Кровля** | |
| Протечки в отдельных местах кровли | 1 сутки |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок колен, отметов и пр., расстройство их креплений) | 5 сутки |
| **Стены** | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | 1 сутки |
| **Оконные и дверные заполнения** | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен. | |
| в зимнее время | 1 сутки |

| | |
|---|---|
| в летнее время | 3 суток |
| Дверные заполнения (сорванные входные двери в подъездах, на крышу, в подвал) | 1 сутки |
| **Внутренняя и наружная отделка** | |
| Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающей ее обрушению. | 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами | Немедленное принятие мер Безопасности |
| **Санитарно-техническое оборудование** | |
| Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах | 1 сутки |
| Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования), неисправности и протечки водозапорной и регулирующей арматуры, как внутри квартир, так и на общедомовом инженерном оборудовании | Немедленно |
| **Электрооборудование** | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов |
| Неисправности во вводно-распредительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) | Немедленно |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников), включая подвалы и чердаки | 7 суток |

## 3. Уборка мест общего пользования Многоквартирного дома (подъезды, лестничные клетки, мусоропроводы)

### 3.1. Работы по уборке лестничных клеток

| № п/п | Вид работ | Периодичность выполнения работ |
|---|---|---|
| 1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно |
| 2. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю |
| 3. | Мытье лестничных площадок и маршей | 2 раза в месяц |
| 4. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц |
| 5. | Мытье окон | 1 раз в год |
| 6. | Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка | 1 раз в неделю |
| 7. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, | 1 раз в год |

| | | |
|---|---|---|
| | слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | |
| 8. | Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках | 2 раза в год |

**4. Работы по уборке придомовой территории**

| № п/п | Вид уборочных работ | Периодичность выполнения Работ |
|---|---|---|
| 1. | Холодный период | |
| 1.1. | Подметание свежевыпавшего снега | 1 раз в сутки |
| 1.2. | Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | 1 раз в сутки |
| 1.3. | Посыпка территорий противогололедными материалами | 1 раз в сутки |
| 1.4. | Очистка территорий от наледи и льда | 1 раз в 2 суток |
| 1.5. | Подметание территорий в дни без снегопада | 1 раз в сутки |
| 2. | Теплый период | |
| 2.1. | Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см | 1 раз в сутки |
| 2.3. | Выкашивание газонов | 2 раза в сезон |
| 2.4. | Поливка газонов, зеленых насаждений | 1 раз в 2 суток |
| 2.5. | Протирка указателей | 5 раз в сезон |
| 2.6. | Подметание территорий | 1 раз в 2 суток |
| 2.7. | Мойка территорий | 3 раза в сезон |

Примечания: В теплый период территории без покрытий подметаются в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см 1 раз в 2 суток.