

## Договор № \_\_\_\_\_

управления многоквартирным домом между управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге, и собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме, на право управления, которым проводился конкурс

Санкт-Петербург

"\_\_" \_\_\_\_\_ 2015г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «РСУ Приморского района»** (далее - Управляющая организация) в лице Генерального директора Семеновской Евгении Викторовны, действующего(-ей) на основании Устава, Лицензия №78-000114 от «14» апреля 2015г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, и

\_\_\_\_\_  
(ФИО собственника помещения)

паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_  
(кем и когда)

Свидетельство о собственности № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(ФИО собственника помещения)

паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_  
(кем и когда)

Свидетельство о собственности № \_\_\_\_\_

Именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник» жилого (нежилого) помещения(-ий), согласно Приложения №1 к договору: № **квартиры \_\_\_\_\_**; **общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м**, по адресу: **г. Санкт-Петербург, ул. Ильюшина дом 1, корпус 1, литер А** (далее - Помещение), именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация на основании **Протокола N 05/15-2 от «01» июля 2015г.** конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на право управления которым проводился конкурс, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, ул. Ильюшина дом 1, корпус 1, литер А** (далее - Многоквартирный дом), в отношении Помещения(-ий), в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом, а также обеспечивать предоставление в Помещение(-ия) коммунальных услуг согласно Договору и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Перечень Помещений приведен в приложении 1 к Договору.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в приложении 2 к Договору.

1.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются (оказываются) по перечню согласно приложению 3 к Договору (далее - Перечень).

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

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

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание и проведение ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в отношении Помещения(-ий), в том числе обеспечивать Управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление Услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов и выполнение других обязательств, возникших по результатам конкурса и указанных в Перечне.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в жилые Помещения, занимаемые Собственниками и(или) лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с Собственником Помещения(-ий) (далее - Пользователи), в том числе договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования жилых помещений государственного жилищного фонда, в случае если Собственником Помещения(-ий) в Многоквартирном доме является Санкт-Петербург (далее - Наниматели), следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ.

2.1.3. Подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

2.1.4. Подготавливать и представлять собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по вопросам проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, в том числе о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в том числе в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор.

2.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170, 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», утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 N307, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.06 №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.6. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по уплате Собственнику Помещения(-ий) в Многоквартирном доме средств, причитающихся ему в случае возмещения убытков (вреда), причиненных общему имуществу и(или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору. Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является: Страхование ответственности Управляющей организации (страхование ответственности Управляющей организации; банковская гарантия; залог депозита)

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения вреда общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств общее имущество Многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

2.1.7. Ежемесячно возобновлять обеспечение исполнения обязательств в случае его реализации полностью или частично согласно п. 2.1.6 Договора.

2.1.8. Незамедлительно информировать Собственника, Пользователей и Нанимателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома, а в случае личного обращения - информировать немедленно.

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

2.1.10. Рассматривать обращения Собственника Помещения(-ий) по вопросам, связанным с исполнением Договора, в т.ч. по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг в Помещение(-ия), принимать соответствующие меры и предоставлять по запросу Собственника Помещения(-ий) в Многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

2.1.11. В случае необходимости письменно информировать каждого Собственника Помещения(-ий) в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

2.1.12. Подготавливать и за 15 дней до окончания срока действия Договора предоставлять для ознакомления Собственнику Помещения(-ий) ежегодные письменные отчеты о выполнении Договора, включающие информацию о выполненных работах,

оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

Управляющая организация организывает ознакомление путем размещения указанных отчетов в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, постановлению 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», постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

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

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

## **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно в полном объеме и в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения в отношении Помещения(-ий), включающую в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещение(-ия) коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Соблюдать и при необходимости принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями и Нанимателями Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N25.

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

2.3.4. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение(-ия) либо приобретения Собственником в собственность другого Помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации договора и перехода права собственности в установленном законодательстве порядке представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

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

## **2.4. Собственник вправе:**

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

2.4.2. Требовать и получать в течение трех рабочих дней с момента письменного обращения у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. Не менее чем за 15 дней до окончания срока действия Договора ознакомиться с размещенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении Договора управления Многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации выплаты средств, причитающихся ему в возмещение убытков и(или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу в Многоквартирном доме, в том числе за счет средств обеспечения исполнения обязательств.

2.4.5. 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. 2.1.11 Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.4.6. Оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору.

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

3.1. Плата Собственника Помещения за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за работы и услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

3.2. Ежемесячная плата Собственника Помещения за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанная организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров Многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен, кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг, выполняемых согласно Перечню (далее - цена Договора).

Цена Договора при исполнении Договора подлежит индексации в соответствии с предельными индексами, установленными Федеральной службой по тарифам Российской Федерации.

В случае изменения размера предельных индексов, установленных Федеральной службой по тарифам Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, индексация цены Договора производится в соответствии с вновь установленными индексами.

3.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится Собственниками жилых и нежилых Помещений и в соответствии с п. 2 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N75, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме определяется из расчета 1 кв. метра общей площади жилого Помещения и устанавливается одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник Помещения ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за содержание и ремонт

жилого помещения и плату за предоставление коммунальных услуг в Помещение(-ия) в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом, а также (для юридических лиц) документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг.

3.5. В случае установления общим собранием Собственников Помещений в Многоквартирном доме размера платы Собственников Помещений за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, в размере, отличном от размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной организатором конкурса по результатам проведенного конкурса, плата Собственника Помещения за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме определяется в дополнительном соглашении к Договору с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании Собственников Помещений в Многоквартирном доме, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

В дополнительном соглашении указываются дата проведения и решение общего собрания Собственников Помещений Многоквартирного дома (протокол от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_).

3.6. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и не предоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и 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».

3.7. Изменение размера платы Собственника Помещения по Договору за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

3.9. Размер платы Собственника жилого помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам, Пользователям, нанимателям жилых помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

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

3.11. При временном отсутствии Собственников, Пользователей, Нанимателей размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.12. В случае изменения доли Собственника Помещения(-ий) в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство размер платы по Договору подлежит изменению путем внесения изменений в Договор.

3.13. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

3.14. В целях уточнения суммы средств, перечисленной на расчетный счет Управляющей организации, а также для учета их по видам начислений Стороны Договора по согласованию ежеквартально (раз в полугодие) проводят сверку платежей по Договору, в том числе с учетом денежных средств, поступивших Управляющей организации от Собственника на основании вступивших в законную силу судебных решений.

#### **4. Ответственность Сторон**

4.1 Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

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

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме, и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием Собственников Помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией Собственникам Помещений в Многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.12 Договора.

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

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

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

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Собственников Помещений в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам Помещений в Многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

5.1. Обязательства Сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

Об изменении Договора на основании решений общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме должно быть подписано дополнительное соглашение к Договору.

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

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

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

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

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

5.7. Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

#### **6. Срок действия Договора**

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года, в соответствии с п. 5 ст. 164 ЖК РФ) и вступает в действие с «01» августа 2015г. (согласно условиям конкурса).

6.2. Срок действия настоящего Договора может быть продлен на 3 месяца в случаях, установленных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N75.

#### **7. Особые условия**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственником Помещения(-ий) в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, wybranными по решению общего собрания Собственников Помещений в Многоквартирном доме из числа Собственников Помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению Договора в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса комиссии или уполномоченного лица.

7.2. Компенсация доходов Управляющей организации, выпадающих в связи с предоставлением отдельным категориям граждан-собственников, Пользователям и нанимателям жилых помещений в Многоквартирном доме мер социальной поддержки - льгот (в виде скидки) на оплату жилого помещения в Многоквартирном доме и коммунальных услуг, осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

#### **8. Прочие условия**

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон - в судебном порядке.

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

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

#### **Приложения:**

1. Приложение №1 «Перечень Помещений».

2. Приложение №2 «Состав общего имущества Многоквартирного дома».

3. Приложение №3 «Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме».

Собственник

ФИО:

Паспортные данные:

Свидетельство о собственности:

Контактный телефон:

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

Управляющая организация

**ООО «УК «РСУ Приморского района»**

ИНН/ КПП 7814436504/ 781401001

р/с 40702810155070000534 в Северо-Западном банке ОАО  
Сбербанка России

к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

ОКПО 60989253 ОГРН 1097847115607

197183 г. Санкт-Петербург ул. Полевая Сабировская д.3  
тел. 430-33-10 факс 340-55-95

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Семенова Е.В.

ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ

1. Жилые Помещения, № \_\_\_\_\_ Площадь \_\_\_\_\_

в том числе

- занимаемые нанимателями (N квартиры, площадь квартиры (комнаты):
- пустующие жилые Помещения:

\_\_\_\_\_ (N квартиры, площадь квартиры (комнаты))

2. Пустующие нежилые Помещения

2.1. \_\_\_\_\_

(N нежилого Помещения, площадь)

2.2. \_\_\_\_\_

2.3. \_\_\_\_\_

Собственник

Управляющая организация  
Генеральный директор ООО «УК «РСУ Приморского  
района»

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

\_\_\_\_\_ Семенова Е.В.

СОСТАВ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

Адрес многоквартирного дома: Санкт-Петербург, улица Ильющина, дом 1, корпус 1 литер А

Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): -

Серия, тип постройки: 137

Год постройки: 1989

Степень износа по данным государственного технического учета: 0%

Степень фактического износа: 0%

Год последнего капитального ремонта: -

Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: - \_\_\_\_\_

Количество этажей: 12

Наличие подвала: есть

Наличие цокольного этажа: \_\_\_\_\_

Наличие мансарды: \_\_\_\_\_

Наличие мезонина: \_\_\_\_\_

Количество квартир: 291

Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: - 0

Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: отсутствует

Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): отсутствует

Строительный объем: \_\_\_\_\_ куб.м.

Площадь:

многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 17 918,1 кв.м.

жилых помещений (общая площадь квартир) 10 436,7 кв.м.

нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) - \_\_\_\_\_ кв.м.

помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) \_\_\_\_\_ - кв.м.

Количество лестниц 5 шт.

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): -774,4 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров: \_\_\_\_\_ кв.м.

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: \_\_\_\_\_ кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): \_\_\_\_\_

Собственник

Управляющая организация  
Генеральный директор ООО «УК «РСУ Приморского  
района»

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

\_\_\_\_\_  
Семенова Е.В.



Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: **СПб, улица Ильюшина, дом 1, корпус 1, литера А**

	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
<b>1. Управление многоквартирным домом</b>	В соответствии с постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», с постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда	<b>1,18</b>
<b>2. Содержание общего имущества, в том числе:</b>		<b>9,59</b>
2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности, доступности пользования жилыми, нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, осмотр общего имущества, обеспечение готовности инженерных коммуникаций, приборов учета и иного оборудования и т.д.		3,87
<i>2.1.1. Технические осмотры</i>		0,39
<i>2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными подрядными организациями</i>		0,37
<i>2.1.3. Услуги аварийного обслуживания</i>		1,19
<i>2.1.4. Работы по подготовке к сезонной эксплуатации</i>		1,18
<i>2.1.5. Услуги по заявочному ремонту</i>		0,26
<i>2.1.6. Услуги по дератизации</i>		0,06
<i>2.1.7. Услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, техническому обслуживанию узлов учета, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладений</i>		0,19
<i>2.1.8. Услуги по промывке фасадов</i>		0,23
2.2. Очистка кровли и уборка снега		0,59
2.3. Уборка лестничных клеток		1,57
2.4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов		3,56
<b>3. Текущий ремонт общего имущества</b>		<b>5,08</b>
<b>4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке</b>		<b>1,41</b>
<b>5. Содержание и ремонт систем АППЗ</b>		<b>0,41</b>
<b>6. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе по видам ресурсов:</b>		<b>0,59</b>
<i>6.1. электрическая энергия</i>		0,06
<i>6.2. тепловая энергия и горячее водоснабжение</i>		0,48
<i>6.3. холодное водоснабжение</i>	0,05	
<b>7. Содержание и ремонт лифтов</b>	<b>2,56</b>	
<b>8. Очистка мусоропровода</b>	<b>1,26</b>	

9. Содержание и ремонт ПЗУ	0,34
<b>Итого ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ:</b>	<b>22.42</b>

**Собственник**

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

**Управляющая организация**

Генеральный директор ООО «УК «РСУ Приморского района»

\_\_\_\_\_ Семенова Е.В.