

Договор № _____-У

управления многоквартирным домом между управляющей организацией, и собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Виктора Конецкого, дом 5, строение 1

Санкт-Петербург

«12» 04 2024 г.

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

1) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

что подтверждается: _____;
(Свидетельство о праве собственности на жилое помещение, серия, номер, дата выдачи; Акт приема-передачи)

2) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

что подтверждается: _____;
(Свидетельство о праве собственности на жилое помещение, серия, номер, дата выдачи; Акт приема-передачи)

3) _____
(фамилия имя отчество собственника помещения)

документ, удостоверяющий личность: _____
(паспорт, серия, номер, кем выдан, когда выдан)

что подтверждается: _____;

именуемый в дальнейшем **Собственник**, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация на основании **Распоряжения Администрации Василеостровского района №1781-р от 11.04.2024г.**, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Виктора Конецкого, дом 5, строение 1 (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. Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме и его действие распространяется на всех собственников.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в **Приложении №1** к Договору.

1.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются (оказываются) по перечню согласно **Приложению №2** 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 и Постановлением от 27 сентября 2004 г. N 843-пг «О НОРМАТИВНОМ УРОВНЕ КАЧЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ».

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 и технической эксплуатации МКД, по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, и выполнение других обязательств, возникающих в процессе управления и эксплуатации дома.

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), следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, вывоз твердых коммунальных отходов.

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. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии со следующими постановлениями Правительства РФ:

- Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 261-ФЗ от 23.11.2009г. «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- 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 РФ от 23.05.2006 N307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
- 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 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- 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.

2.1.5. Информировать за 2 дня, Собственника, Пользователей и Нанимателей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, 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.

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

2.1.7. 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 предоставлению коммунальных услуг в Помещение(-ия), принимать соответствующие меры и предоставлять по запросу Собственника Помещения(-ий) в Многоквартирном доме в течение 10 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по Договору.

2.1.8. 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.

2.1.9. Ежегодно подготавливать и в течение 2 квартала года, следующего за истекшим (или отчетным), 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 организует ознакомление путем размещения указанных отчетов в помещении Управляющей организации, на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, на официальном сайте компании, на информационных ресурсах согласно стандарту раскрытия информации.

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, при этом ответственность за выполнение работ и оказание услуг третьими лицами несет Управляющая организация.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора, при этом ответственность за выполнение работ и оказание услуг обслуживающим персоналом несет Управляющая организация.

2.2.4. При необходимости временно 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 в целях содержания общего имущества, 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, если Собственник такой информацией обладает.

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.

2.3.6. До начала производства работ по перепланировке, переустройству, реконструкции помещений Собственник обязан предоставить Управляющей Организации копию проекта, разработанного и утвержденного специализированными организациями и Межведомственной комиссией Администрации соответствующего района города Санкт-Петербурга, а также все необходимые на такие виды работ разрешения. При этом, работы, связанные с повышенным шумом, **Собственник** вправе осуществлять только в рабочие дни с 9.00 до 18.00 продолжительностью не более 2 часов подряд с перерывом шумовых работ с 13.00 до 15.00. В субботние, воскресные и праздничные дни производство шумовых работ не допускается. **Собственник** обязуется обеспечить соблюдение правил техники безопасности и пожарной безопасности при производстве работ. В случае, если Собственник привлекает для выполнения ремонтных работ третьих лиц, ответственность за соблюдение условий Договора третьими лицами несет Собственник.

2.3.7. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в жилых помещениях дома в ночное время с 22.00 до 8.00.

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 от Управляющей организации в течение десяти рабочих дней с момента письменного обращения информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.3. 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. 2.1.9 Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

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, рассчитана исходя из 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).

3.3. 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.

3.4. 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».

3.5. 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.

3.6. Размер платы Собственника помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению в целях содержания общего имущества определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.7. Размер платы Собственника жилого помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством. Льгота на оплату коммунальных услуг в виде единовременной денежной выплаты предоставляется Собственникам, Пользователям, нанимателям жилых помещений согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.11.2004 № 589-79 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий граждан в Санкт-Петербурге» (пункт 11) и Закону Санкт-Петербурга от 21.05.2009 № 228-45 «О форме предоставления мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге».

3.8. 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.

3.9. 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.

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

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

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

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.

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 Собственников последние обязаны 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 на срок 1 (один) год.

Начало действия Договора с момента включения многоквартирного дома в Лицензию Управляющей организации.

6.2. В случае, если за 30 (тридцать) дней до срока его окончания ни одна из сторон не заявила о его прекращении, договор продлевается на тот же срок на тех же условиях до момента изменения условий общим собранием Собственников помещений.

6.3. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

7. Прочие условия

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются для разрешения в суд, при этом территориальная подсудность определяется по месту регистрации Управляющей организации.

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

7.3. В соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» управляющая организация имеет право на обработку персональных данных, переданных ей от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме для обработки, использования, обезличивания и распространения **исключительно** с целью предоставления ЖКУ и расчета платы за ЖКУ с применением средств автоматизации или без таких средств. Данное согласие в отношении обработки персональных данных действует без уточнения срока до его отзыва при помощи письменного заявления.

В соответствии с Жилищным Кодексом РФ и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, к содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме относятся: освещение помещений общего пользования и придомовой территории, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования, уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества. Обеспечение данных работ и услуг коммунальными ресурсами (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия) оплачивается собственниками помещений многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности на основании коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), либо согласно нормативу, утвержденному уполномоченным государственным органом.

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

Приложения:

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме;
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
3. Перечень коммунальных услуг в целях содержания общего имущества;
4. Информация об Управляющей организации;
5. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги;
6. Акт разграничения границ эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования;

8. Адреса, реквизиты, подписи сторон

«Собственник»	«Управляющая организация»
	ООО «Управляющая Компания «РСУ-Север Приморского района» Юр. адрес: Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабиловская, д. 3, литер Д, оф. 1-Н Адрес фактического месторасположения: Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабиловская, д. 3, литер Д, оф. 1-Н Тел./факс : 430-33-10; 340-55-95 Сайт : http://ukrsu-pr.ru/ ИНН/КПП 7814436504/ 781401001 ОКПО 60989253 ОГРН 1097847115607

Р/сч. 40702810055000477651 в Северо-Западном банке ОАО
Сбербанка России
К/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653

ООО «Управляющая Компания «РСУ-Север Приморского
района»

Генеральный директор _____ Семенова Е. В.



Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес дома: Санкт-Петербург, ул. Виктора Конечного, дом 5, строение 1
2. Общие сведения по многоквартирному дому:
Год постройки 2024. Серия дома Многоквартирный дом
Материал стен _____
Материал перегородок _____
Материал перекрытий _____
Конструкция и материал кровли _____
Наличие подвала, полуподвала, технического подполья _____
Наличие чердачного помещения. _____
Этажность 1-14 в том числе подземный. Количество подъездов _____ Количество квартир 154 шт.
Площадь общего имущества дома (кв.м.) 2 246,5 кв.м.
Общая 8 158,40 кв.м. жилая 6 603,90 кв.м. нежилых помещений 1 554,5 кв.м.
3. Инженерное и иное оборудование:
Холодное водоснабжение от городской сети
Горячее водоснабжение центральное
Канализация от городской сети
Отопление от квартальной сети
АППЗ в наличии
ПЗУ в наличии
Лифты _____ шт.
Электроснабжение от городской сети
Информационно-телекоммуникационные сети от городской сети
4. Технологические помещения: ИТП _____ кв.м.; ГРЩ _____ кв.м.; Мусоросборник _____ кв.м.
Водомерный узел _____ кв.м.; Насосная _____ кв.м. Венкамера _____ кв.м.; Помещение управляющей организации _____ кв.м. (описание помещений, их площади, месторасположение и др.)
5. Общие сведения по придомовой территории:
Площадь _____ кв.м. (по видам и классам покрытия, газоны) кадастровый номер _____
Контейнерная площадка _____
Элементы благоустройства _____
6. Общие сведения по хозяйственным и иным постройкам:
Вид постройки _____
Общие сведения _____
(в зависимости от вида построек заполняется по соответствующим позициям п. 2)

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:

Генеральный директор

ООО «Управляющая Компания

«Ремонтно-сервисное управление-Север

Приморского района»

_____ Е.В. Семенова



Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии,
 - приборов учета тепловой энергии,
 - приборов учета горячей воды,
 - приборов учета холодной воды,
5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.
6. Уборка и санитарное содержание, в т.ч.:
 - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
 - помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении №1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «Управляющая Компания
«Ремонтно-сервисное управление-Север
Приморского района»

М.П.


Е.В. Семенова


Перечень коммунальных ресурсов

- Горячее водоснабжение;
- Холодное водоснабжение;
- Водоотведение холодной и горячей воды;
- Электроснабжение;
- Вывоз ТКО;

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «Управляющая Компания
«Ремонтно-сервисное управление-Север
Приморского района»


_____ **Е.В. Семенова**



М.П.

Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: ООО «УК «РСУ-Север Приморского района»;
2. Почтовый адрес: 197183, Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабировская дом 3;
3. Адрес фактического местонахождения Управляющей организации: 197183, СПб, ул. Полевая Сабировская, д. 3;
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: www.ukrsu-pr.ru
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 ГИС ЖКХ
6. Адрес электронной почты: ukrsu-pr@mail.ru
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Часы приема	Телефон
Руководитель: Семенова Евгения Викторовна	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Вт с 09:00 до 11:00 Чт с 14:00 до 16:00	(812) 340-55-95
Аварийно-диспетчерская служба	Прием заявок потребителей	Круглосуточно	(812) 308-35-61
Домоуправ:			

Информация о представителях управляющей организации

В соответствии с Договором отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных. Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Представитель Управляющей организации	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по расчетам с потребителями	Бухгалтер квартирной группы: Адрес приема: ул. Оптиков дом 52, корпус 2; Телефон: 431-55-96; ukrsu-pr.bps@mail.ru Часы приема: Вт , с 09:00 до 12:00 Чт : с 15:00 до 18:00;	- расчеты и начисления платы по Договору; - подготовка и доставка потребителям платежных документов; - прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
Представитель по эксплуатации приборов учета	Главный инженер: Косарев А.Н. Телефон: 340-55-95; Прием заявок по телефону диспетчерской службы: 308-35-61	-установка, замена, организация поверки индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов, -введение установленных потребителями индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в эксплуатацию, -проверка наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, распределителей и их технического состояния достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях таких приборов учета.

Размер платы за жилищно-коммунальные услуги
многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Виктора Конецкого, дом 5, строение 1

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв. метр общей площади, руб.
1	Управление многоквартирным домом	<p style="text-align: center;">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", с 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"</p>	4.29
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме		8.99
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491)		6.95
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого МКД		2.53
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД (при наличии в составе общего имущества в МКД)		0.35
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в МКД)		0.43
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в МКД), в т.ч.:		0.67
7.1.	эксплуатация приборов учета электрической энергии		0.07
7.2.	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды		0.54
7.3.	эксплуатация приборов учета холодной воды	0.06	
8	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций (при наличии в составе общего имущества в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0.07	
9	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в МКД)	2.51	

10	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме: ХВС СОИ, ГВС СОИ, ВО СОИ; Отопление СОИ; Электроэнергия ОДН (по показаниям ОДУУ)		Норматив
	ВСЕГО		26,79

Расчет коммунальных услуг в целях содержания общего имущества, осуществляется на основании показаний общедомовых узлов учета, а при их отсутствии, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

Тарифы на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и прочие услуги (работы), с учетом объема работ утвержденного Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и утверждении порядка изменения размера платы соразмерно с порядком и периодичностью изменений, вносимых Комитетом по тарифам СПб.

Собственник:

_____ / _____ /

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «Управляющая Компания
«Ремонтно-сервисное управление
Приморского района»

Е.В. Семенова



АКТ

разграничения границ эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования помещения (жилого/нежилого) между **Собственником** и **Управляющей Компанией (УК)**

1. Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности **Собственника** помещения (жилого/нежилого) принимается точка отвода инженерных сетей к помещению от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы балансовой и эксплуатационной ответственности:
2. По системе энергоснабжения границей ответственности являются:
 - 2.1. Точки крепления подводящих кабелей (фазового (L1, L2, L3), нулевого (N), заземляющего (PE) проводов от стояковой разводки) к автомату защиты на помещение **Собственника** в этажном электрощите;
 - 2.2. Стояковую разводку, кабель до точек крепления по п.2.1 и этажный электрощит обслуживает **УК**;
 - 2.3. Отходящие от точек крепления провода, автомат защиты, индивидуальный квартирный узел учета, все электрооборудование находящееся внутри помещения (автоматы, розетки, выключатели и пр.) и электрическую разводку внутри помещения - обслуживает **Собственник**.
3. По системе холодного и горячего водоснабжения границей ответственности являются:
 - 3.1. Точки первого резьбового соединения на коллекторе системы ХВС (ГВС) расположенного на лестничном марше идущего на помещение **Собственника**
 - 3.2. Стояк системы ХВС и ГВС и коллектор расположенный на лестничном марше, до первого соединения п.3.1 обслуживает **УК**.
 - 3.3. Первый кран, коллектора системы ХВС (ГВС) расположенного на лестничном марше, на трубопроводе идущего к помещению **Собственника** и всю водопроводную разводку, в том числе и сантехническое оборудование расположенные внутри помещения - обслуживает **Собственник**.
4. По системе водоотведения границей ответственности являются:
 - 4.1. Точки присоединения отводящей трубы канализации помещения **Собственника** к тройнику транзитного стояка домового водоотведения.
 - 4.2. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает **УК**
 - 4.3. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку в том числе и сантехническое оборудование расположенные внутри помещения - обслуживает **Собственника**.
5. По системе теплоснабжения границей ответственности являются:
 - 5.1. Точки первого резьбового соединения на коллекторе системы отопления расположенного на лестничном марше идущего на помещение **Собственника**.
 - 5.2. Стояк отопления, и коллектор расположенного на лестничном марше, до точек первого резьбового соединения, обслуживает **УК**.
 - 5.3. Подводящие и отводящие трубы, от коллектора в сторону помещения **Собственника**, радиаторы отопления в помещении, и всю внутреннюю разводку системы отопления по помещению - обслуживает **Собственник**.

Собственник:

_____ / _____

Управляющая организация:
Генеральный директор
ООО «Управляющая Компания
«Ремонтно-сервисное управление
Приморского района»


Е.В. Семенова
