

Договор № _____ -У

управления многоквартирным домом между управляющей организацией, и собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ильюшина дом 1 корпус 1 литер А

Санкт-Петербург

"__" _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «РСУ Приморского района» (далее - Управляющая организация) в лице Генерального директора Семеновы Евгении Викторовны, действующего(-ей) на основании Устава, Лицензия №78-000114 от «14» апреля 2015г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, и собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, дом 1, корп. 1, лит. А, согласно списку в реквизитах сторон, именуемые в дальнейшем **Заказчик (Заказчики)**, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация на основании **Протокола** N ____ от «__» _____ **2018** г. ежегодного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома 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. 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. 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 придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов 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), в том числе договоров социального найма, найма, безвозмездного пользования жилыми помещениями 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. 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 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 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 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.

2.1.8. 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 организывает 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. По согласованию с Советом дома 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. Предоставлять Управляющей организации не позднее 25-го числа отчетного месяца данные о показаниях квартирных (индивидуальных) приборов учета, установленных в помещениях Заказчика.

2.3.2. 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.

2.3.3. 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.

2.3.4. 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.

2.3.5. 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.

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

2.3.7. До начала производства работ по перепланировке, переустройству, реконструкции и ремонту 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.

2.3.8. Соблюдать тишину и не причинять беспокойство проживающим в жилых помещениях дома в ночное время с 23.00 до 7.00.

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 трех рабочих дней с момента письменного обращения 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. 2.1.9 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 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 в Приложении №3, 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 ____).

3.5. 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».

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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».

3.9. 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.

3.10. 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».

3.11. 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.

3.12. 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 предьявляет 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 потребителю 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 3 (три) года с учетом решения общего собрания собственников помещений по выбору (изменению) способа управления Многоквартирным домом (Протокол № ___ от «___» _____ 2018г.), распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с момента вынесения решения общего собрания собственников Многоквартирного дома по утверждению данного Договора.

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.

7. Прочие условия

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

7.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по соглашению Сторон, изменения указываются в дополнительном соглашении к Договору, которое с момента его подписания сторонами становится неотъемлемой частью Договора.

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

7.4. 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 относится: 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.

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

Приложения:

1. Состав общего имущества в Многоквартирном доме (Приложение № 1) на 1 л.;
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 2) на 1 л.;
3. Информация об Управляющей организации (Приложение № 3) на 1 л.
4. Перечень коммунальных услуг (Приложение № 4) на 1 л.
5. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги (Приложение № 5) на 1 л.

8. Адреса, реквизиты, подписи сторон

Управляющая организация

ООО «Управляющая Компания «РСУ Приморского района»

Юридический адрес : Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабировская , д. 3

Адрес фактического месторасположения: Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабировская , д. 3

Тел./факс : 430-33-10; 340-55-95 Сайт : <http://ukrsu-pr.ru/>

ИНН/КПП 7814436504/ 781401001

ОКПО 60989253 ОГРН 1097847115607

Р/сч. 40702810155070000534 в Северо-Западном банке ОАО Сбербанк России

К/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653

Генеральный директор ООО «Управляющая Компания «РСУ Приморского района»

Семенова Е.В. _____

Заказчик (Заказчики) :

Подписи собственников жилых/нежилых помещений, выступающих заказчиками по договору управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений № ___-У от «___» _____ 2018г. по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, д. 1, к. 1, лит. А (Протокол № ___ от « ___ » 2018г.)

№ П/п	№ жилого / нежилого помещения	ФИО собственника помещения или реквизиты юридического лиц (если собственник юридическое лицо)	Подпись собственника / представителя по доверенности

Управляющая организация

Генеральный директор ООО «УК «РСУ Приморского района»

Е.В. Семенова

СОСТАВ

ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, д. 1, корп. 1

Серия, тип постройки 137; Год постройки 1989 год; Этажность 12;
Количество квартир 295 шт., из них 17 шт. переведены в нежилой фонд (кв. № 1,2,3,4; 60,61,62,63; 120,121,122; 179,180, 237,238,239,240);
Общая площадь многоквартирного дома 18365,60 м²;
Общая площадь жилых помещений полезная – 18160,1, жилая – 10 579,9 м²;
Общая площадь нежилых помещений 205,5 м²;
Степень износа по данным государственного технического учета (гр. 9) * 100 %;
Год последнего комплексного капитального ремонта нет сведений;
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 4782,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): 78:34:0004128:10897

Наименование элемента общего имущества	Параметры / Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество <u>118</u> шт. <u>34</u> – нежилые, <u>84</u> – необорудованная площадь <u>3 065 кв.м.</u> – уборочная площадь
Межквартирные лестничные площадки	Количество <u>60</u> шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей <u>120</u> шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт <u>10</u> шт.
Технические подвалы	Площадь <u>2 169,6 м²</u> Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. холодное водоснабжение; 2. горячее водоснабжение; 3. отопление; 4. канализация.
Кровля	Вид кровли: по ж/бет. настилу рулонное покрытие площадь кровли <u>2 170 м²</u>
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования <u>6</u> шт. из них: - деревянных <u>0</u> шт.; - металлических <u>6</u> шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество <u>10</u> шт. В том числе: грузовых <u>5</u> шт. м ²
Мусоропровод	Количество <u>5</u> шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество <u>360</u> шт.
Трубопроводы холодной воды	Материал: <u>стальные</u>
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета: <u>7</u> Отопление: 1 (не введен в эксплуатацию) Горячее водоснабжение: 1 (не введен в эксплуатацию) Электричество: 3 Холодное водоснабжение: 2
Трубопроводы канализации	Материал: <u>чугунные</u>
Иное оборудование	-
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	
Общая площадь	Земельного участка <u>4 782,0 кв.м.</u> Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): <u>78:34:0004128:10897</u>

Управляющая организация

Примечание. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указанный в настоящем приложении, формируется сторонами договора на основании технической документации на многоквартирный дом

Генеральный директор

ООО «УК «РСУ 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,
 - лифтов,
 - кодового замка,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
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 2 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - очистка мусоропроводов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.
7. 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 Многоквартирного дома.

*Исчерпывающий перечень формируется 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, и 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.

Управляющая организация

Генеральный директор

ООО «УК «РСУ Приморского района»

Е.В.Семенова

Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: ООО «УК «РСУ Приморского района»;
2. Почтовый адрес: 197183, Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабиrowsкая дом 3;
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: 197183, СПб, ул. Полевая Сабиrowsкая, 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: www.reformagkh.ru
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

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: Гукова Татьяна Александровна; Адрес приема: ул. Оптиков дом 52, корпус 2; Телефон: 431-55-96; Часы приема: Пн, Ср, Чт: с 15:00 до 18:00; Вт, Пт: с 09:00 до 12:00	- 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.

Перечень коммунальных услуг:

- Отопление;
- Горячее водоснабжение;
- Холодное водоснабжение;
- Водоотведение холодной и горячей воды;
- Электроснабжение.

Управляющая организация

Генеральный директор

ООО «УК «РСУ Приморского района»

_____ **Е.В.Семенова**

Размер платы за жилищно-коммунальные услуги
многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, д. 1, корп. 1

N п/п	Наименование услуги (работы)	Распоряжение Комитета по тарифам СПБ №260-р от 20.12.2016г. до 01.07.2018 г.	Распоряжение Комитета по тарифам СПБ №200-р от 15.12.2017г. с 01.07.2018 г.
		За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц	За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц
	Содержание жилого помещения, в т.ч.:		
1	Управление многоквартирным домом	2,57	3,00
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4 - 11 настоящего приложения)	11,90	12,47
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, за исключением услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6 - 11 настоящего приложения)	6,21	6,21
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 многоквартирного дома	1,83	1,88
5	Очистка мусоропроводов	1,42	1,59
6	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома ПЗУ	0,34	0,34
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме), в т.ч.:	0.66	0.66
7.1.	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0.07	0.07
7.2.	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0.53	0.53
7.3.	эксплуатация приборов учета холодной воды	0.06	0.06
8	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	*	*

9	Техническое обслуживание системы видеонаблюдения	30.00	30.00
10	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:		
10.1.	холодная вода (По утвержденным нормативам) (руб./куб.м.)	27.99	30.79
10.2.	горячая вода (По утвержденным нормативам) (руб./куб.м.)	100.72	104.75
10.3.	электрическая энергия (по показаниям общедомового узла учета) День/Ночь (руб./кВт)	3.41/1.97	3.61/2.09
Коммунальные услуги:			
1	Холодное водоснабжение (руб./куб.м.)	27.99	30.79
2	Горячее водоснабжение (руб./куб.м.)	100.72	104.75
3	Водоотведение холодной и горячей воды (руб./куб.м.)	27.99	30.79
4	Отопление (руб./Гкал)	1678.72	1745.86

* Размер платы за содержание и ремонт лифтов определяется по формуле:

$$P = \frac{P_0 \times (1 + k) \times L}{S} \times S_i$$

где:

P - размер платы за содержание и ремонт лифтов, руб. в месяц;

P₀ - базовая стоимость технического обслуживания и ремонта одного лифта для девятиэтажных домов принимается равной 4373,14 руб. за один лифт в месяц;

k - коэффициент увеличения (уменьшения) базовой стоимости технического обслуживания и ремонта лифта в зависимости от этажности, равный +/-0,031 на каждый этаж;

L - количество лифтов в многоквартирном доме;

S - общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, оборудованного лифтами, без площади жилых помещений первых этажей, кв. м;

S_i - общая площадь жилого (нежилого) помещения, кв. м.

Тарифы устанавливаются согласно действующего законодательства на момент заключения Договора и могут быть изменены при принятии новых нормативных документов распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга.

Расчет коммунальных услуг осуществляется на основании показаний индивидуальных и общедомовых узлов учета, а при их отсутствии (не предоставлении данных) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354

Управляющая организация

Генеральный директор

ООО «УК «РСУ Приморского района»

_____ Е.В.Семенова