

## Договор № \_\_\_\_\_ -У

управления многоквартирным домом между управляющей организацией, и собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Новоколомяжский дом 12 корпус 1 строение 1

Санкт-Петербург

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2022г.

(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица, собственника помещения)

являющ \_\_\_\_\_ собственником жилого (или нежилого) помещения N \_\_\_\_\_, в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Новоколомяжский д. 12 корпус 1 строение 1, на основании \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица, собственника помещения)

являющ \_\_\_\_\_ собственником жилого (или нежилого) помещения N \_\_\_\_\_, в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Новоколомяжский д. 12 корпус 1 строение 1, на основании \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «РСУ Приморского района»** (далее - Управляющая организация) в лице Генерального директора Семеновой Евгении Викторовны, действующего на основании Устава, Лицензия №78-000114 от «14» апреля 2015г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация на основании **Протокола N \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.** общего собрания собственников помещений МКД, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Санкт-Петербург, пр. Новоколомяжский дом 12, корпус 1, 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 Договора 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, 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 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 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 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 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. 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 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, отоплению, газоснабжению определяется исходя из показаний приборов 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. При временном отсутствии Собственников, Пользователей, Нанимателей размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, 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».

3.10. 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.

3.11. 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 3 (три) года, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с даты регистрации права собственности. 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.

6.2. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а так же 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;
4. Информация об Управляющей организации;
5. Информация об органах государственного контроля;
5. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги.

## 8. Адреса, реквизиты, подписи сторон

«Собственник»	«Управляющая организация»
	<b>ООО «Управляющая Компания «PCY Приморского района»</b>
<b>ФИО</b> _____ _____ _____	Юридич. 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 : <a href="http://ukrsu-pr.ru/">http://ukrsu-pr.ru/</a> ИНН/КПП 7814436504/ 781401001 ОКПО 60989253 ОГРН 1097847115607
<b>Конт. телефоны</b> <b>моб.</b> _____ <b>домашний</b> _____ <b>почтовый адрес</b> _____ _____	Р/сч. 40702810155070000534 в Северо-Западном банке ОАО Сбербанка России К/сч. 3010181050000000653 БИК 044030653 Генеральный директор ООО «Управляющая Компания «PCY Приморского района»
<b>Подпись</b> _____ / _____ / _____ / _____ /	Генеральный директор _____ Семенова Е. В.  М.П.

### **Состав общего имущества в Многоквартирном доме**

по адресу: Санкт-Петербург, Новоколомяжский проспект, дом 12, корпус 1, строение 1,

год постройки 2018

фундамент (тип и материал) свайный с железобетонным ростверком

Несущие стены (материал) монолитные железобетонные; газобетонные

Перекрытия (материал) железобетонные монолитные

Крыша (материал кровли, площадь) совмещенная по монолитным ж/б плитам с внутренним водостоком;  
кровля – рулонная 2 слоя Техноэласта,

Балконные плиты, лоджии ( шт, материал) ----

Несущие колонны (шт, материал) ---

Перегородки (материал) кирпичные

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт., материал ) ---

Двери в помещениях общего пользования (наименование помещений, шт., материал) ----

Иные конструкции ---

#### **Инженерное и иное оборудование (ненужное вычеркнуть):**

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, вентиляции, отопления, в том числе тепловой пункт (кол-во) 1, элеваторный узел (кол-во) 1, котельная (кол-во) ---, бойлерная( кол-во) ---, насосы (кол-во) ---.

Лифт пассажирский (шт, №) №В7НА-7870, № В7НА-7871, В7НА-7872, В7НА-7873, В7НА-7874, В7НА-7875

Лифт грузовой (№) ---,

Мусоропровод (шт) 3, АППЗ (кол-во) 3, ПЗУ (кол-во) 3, кодовый замок (кол-во) ---,

иное оборудование ---

#### **Нежилые Помещения :**

Подвальное помещение ( площадь) ---

Чердак (площадь), ---

Технические помещения, всего (площадь) 2 587,5 м<sup>2</sup>, в том числе:

технический этаж ( площадь) 1 568,3 м<sup>2</sup>

технический чердак (площадь) ---

технический подвал (площадь) ---

иные технические помещения (наименование, площадь) электрощитовая 20,6 м<sup>2</sup>, ИТП 32,9 м<sup>2</sup>, насосная 14,3 м<sup>2</sup>, водомерный узел 11,0 м<sup>2</sup>.

Лестничные марши, лестничные площадки (площадь) 3 988,4 м<sup>2</sup>

Коридоры (площадь) ---

Колясочные ( шт, площадь) 1, 18,2 м<sup>2</sup>

Помещения консьержей (шт, площадь) 3, 21,2 м<sup>2</sup>

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) под застройкой 1 755,6 м<sup>2</sup>, проезд 5 283,5 м<sup>2</sup>, отмостки 234,4 м<sup>2</sup>, тротуарная плитка 452,0 м<sup>2</sup>, гравийный отсев на песчаной подушке 683,1 м<sup>2</sup>, под зелеными насаждениями 6 005,4 м<sup>2</sup>.

Контейнерная площадка (площадь) ---

Элементы благоустройства (наименование, шт) ---

Детская площадка(площадь, оборудование) ---

Спортивная площадка (площадь, оборудование) ---

Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):

Трансформаторная подстанция, иные объекты ---

#### **Собственник:**

ФИО \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

#### **Управляющая организация:**

**Генеральный директор**

**ООО «Управляющая Компания**

**«Ремонтно-строительное управление**

**Приморского района»**

\_\_\_\_\_ **Е.В. Семенова**

М.П.

**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 (ненужное вычеркнуть):

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 2 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 (ненужное вычеркнуть):
  - системы холодного водоснабжения,
  - системы горячего водоснабжения,
  - системы канализации,
  - системы центрального отопления,
  - системы электроснабжения,
  - системы вентиляции,
  - лифтов,
  - кодового замка,
  - переговорно-замочного устройства,
  - автоматизированной противопожарной защиты,
  - ~~- внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях).~~
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
  - приборов учета электрической энергии,
  - приборов учета тепловой энергии,
  - приборов учета горячей воды,
  - приборов учета холодной воды,
  - ~~- приборов учета газа.~~
5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.
6. Уборка и санитарное содержание, в т.ч. (ненужное вычеркнуть):
  - 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.

**Собственник:**

**ФИО** \_\_\_\_\_

**Подпись** \_\_\_\_\_

**ФИО** \_\_\_\_\_

**Подпись** \_\_\_\_\_

**Управляющая организация:**

**Генеральный директор**

**ООО «Управляющая Компания**

**«Ремонтно-строительное управление**

**Приморского района»**

\_\_\_\_\_ **Е.В. Семенова**

М.П.

### Перечень коммунальных ресурсов

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

**Собственник:**

ФИО \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_ **Е.В. Семенова**

М.П.



### Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: ООО «УК «РСУ Приморского района»;
2. Почтовый адрес: 197183, Санкт-Петербург, ул. Полевая Сабиловская дом 3;
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: 197183, СПб, ул. Полевая Сабиловская, 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
<b>Руководитель:</b> Семенова Евгения Викторовна	Прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	<b>Вт</b> с 09:00 до 11:00 <b>Чт</b> с 14:00 до 16:00	(812) 340-55-95
<b>Аварийно-диспетчерская служба</b>	Прием заявок потребителей	<b>Круглосуточно</b>	<b>(812) 308-35-61</b>
<b>Домоуправ: Уласовец Александр Владимирович</b>		Пн — Чт с 09:00 до 18:00 Пт с 09:00 до 17:00, Обед с 13:00 до 13:45	<b>8-921-444-27-03</b>

### 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 нижеприведенной 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: <b>431-55-96; ukrsu-pr.bps@mail.ru</b> 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; ДОМОУПРАВ: Уласовец А.В. 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, пр. Новоколомяжский д. 12 корп. 1 строение 1**

N п/п	Наименование услуги (работы)	Распоряжение Комитета по тарифам СПБ №145-р от 29.11.2021г. с 01.01.2022 г.	Распоряжение Комитета по тарифам СПб №145-р от 29.11.2021г. с 01.07.2022 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	3,88	3,95
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)	8,08	8,24
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)	6,33	6,40
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	2,20	2,33
5	Очистка мусоропроводов	0	0
6	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома ПЗУ	0,34	0,34
	Содержание и ремонт АППЗ	0,40	0,40
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме), в т.ч.:	0.67	0.67
7.1.	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0.07	0.07
7.2.	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0.54	0.54
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	40,00 с квартиры	40,00 с квартиры
10	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.:		
10.1.	холодная вода (по показаниям ОДПУ) (руб./куб.м.)	33,12	
10.2.	горячая вода (По утвержденным нормативам) (руб./куб.м.)	112,81	
10.3.	электрическая энергия (по показаниям общедомового узла учета) День/Ночь (руб./кВт)	4,28/2,36	
10.4.	Отведение сточных вод (214-р от 14.12.2018г.), с 01.07.2019г.	33,12	
<b>Коммунальные услуги(по показаниям ИПУ):</b>			
1	Холодное водоснабжение (руб./куб.м.)	33,12	
2	Горячее водоснабжение (руб./куб.м.)	112,81	
3	Водоотведение холодной и горячей воды (руб./куб.м.)	33,12	
4	Отопление (руб./Гкал)	1880,11	

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

$$P_i = \frac{\sum_{j=1}^m P_0 \times (1 + k \times (n - 2))}{S_{\text{общ}} - S_{1\text{этаж}}} \times S_i,$$

где:

$P_i$  - размер платы за содержание и текущий ремонт лифтов для жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, руб. в месяц;

$P_0$  - базовая стоимость технического обслуживания и текущего ремонта одного лифта для двухэтажных домов (учитывается в зависимости от скорости и грузоподъемности лифта в соответствии с данными), определенная в соответствии с [приказом](#) Госстроя России от 11.07.1997 N 17-43 "Об утверждении норм времени и расценок на ремонт, модернизацию и техническое обслуживание лифтов" и с учетом [ГОСТ Р 55964-2014](#) "Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации";

$j$  - количество лифтов в многоквартирном доме, изменяется от  $j = 1$  до  $m$ ;

$n$  - количество этажей в подъезде многоквартирного дома, обслуживаемом  $j$ -м лифтом (с учетом цокольных этажей);

$k$  - коэффициент увеличения базовой стоимости технического обслуживания и текущего ремонта лифта в зависимости от этажности подъезда в многоквартирном доме (учитывается в зависимости от скорости и грузоподъемности лифта в соответствии с данными [Таблицы 2](#));

$S_{\text{общ}}$  - общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, оборудованного лифтами,  $m^2$ ;

$S_{1\text{этаж}}$  - общая площадь жилых помещений первых этажей многоквартирного дома,  $m^2$ ;

$S_i$  - общая площадь жилого (нежилого) помещения,  $m^2$ .

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

**Собственник:**

ФИО \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

**Управляющая организация:**

**Генеральный директор**

**ООО «Управляющая Компания**

**«Ремонтно-строительное управление**

**Приморского района»**

**Е.В. Семенова**

М.П.