

ДОГОВОР

Управления многоквартирным домом между Управляющей организацией и собственником помещения в этом доме

Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ года

Гражданин _____,

действующий на основании (свидетельство о регистрации права собственности на жилое помещение, иной документ) и именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и Санкт-Петербургское государственное унитарное производственное ремонтно-эксплуатационное предприятие «Строитель», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация в лице Врио директора Карапетяна Дато Дмитриевича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, протокол от _____ № _____, хранящегося в управляющей организации ГУПРЭП «Строитель».
2. Управляющая организация обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, _____, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику квартиры № _____ (далее Помещение), обеспечивать управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.
3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в приложении 1 к Договору.
4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в приложении 2 к Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

- а) на основании соответствующего решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;
- б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация по настоящему договору обязана:

- 2.1.1. Совершать в пределах фактического финансирования необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества жилого дома, в том числе обеспечить:
 - а) техническое обслуживание дома с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному кодексу от 27.09.2003 № 170 (далее – Правило), Правилами содержания общего имущества и многоквартирном доме и Правилами изменения размер оплаты за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительство РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующим вопросу управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором;
 - б) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу, при этом авария в ночное время только локализуется. Устранение причин аварий производится в рабочее время;
 - в) обслуживание лифтового оборудования (при наличии лифтового оборудования);
 - г) диспетчеризацию лифтов и аренду прямых проводов (при наличии лифтового оборудования);
 - д) очистку мусоропроводов (при наличии мусоропроводов);

- е) сбор и вывоз бытового мусора, при этом не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного, строительного и промышленного мусора или химических радиоактивных отходов. Для их вывоза заказывается специальный контейнер, за дополнительную плату;
 - ж) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома (в границах земельного участка, установленного паспортом домовладения, при его наличии);
 - з) освещение мест общего пользования и подачу электроэнергии на силовые установки;
 - и) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого допуска в помещения квартир), кровли дома до границы эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности устанавливается:
 - водопроводные сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки, до отсекающего вентиля в помещениях собственника;
 - канализационные сети – от колодца, к которому подсоединены устройства и сооружения до присоединения абонента к коммунальной канализационной сети;
 - тепловые сети – от наружного фланца вводной домовой задвижки до присоединения отопительных приборов в помещении собственника;
 - электрические сети – от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства (рубильника) вводного устройства (киоска) до отсекающего устройства на помещения собственника;
 - к) при условии утверждения собственниками и с согласия Управляющей организации и в пределах фактического финансирования предоставление других обязательных услуг по содержанию жилого дома.
- 2.1.2. Обеспечить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в пределах фактического финансирования.
- 2.1.3. Обеспечить обслуживание антенного хозяйства.
- 2.1.4. Обеспечить обслуживание домофонов (ПЗУ) (при их наличии).
- 2.1.5. Обеспечить обслуживание АППЗ (при ее наличии).
- 2.1.6. Обеспечить обслуживание домовой радиотрансляционной сети (при ее наличии).
- 2.1.7. Обеспечить предоставление коммунальных услуг, в том числе холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, газоснабжения (при их наличии), освещение мест общего пользования.
- 2.1.8. Обеспечить начисление и сбор квартирной платы за жилое помещение и коммунальные услуги с Собственника через специализированный расчетный центр (ВЦКП).
- 2.1.9. Обеспечить оплату всех видов услуг предприятиям, осуществляющим обслуживание дома и предоставление коммунальных услуг, в размерах поступивших платежей от Собственников.
- 2.1.10. Обеспечить не позднее 05 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставление Собственнику квитанций на оплату услуг по настоящему договору (квартирной платы) через почтовый ящик.
- 2.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 2.1.12. Незамедлительно информировать Собственника и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.
- 2.1.13. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, переданную Управляющей организации и связанную с исполнением Договора.
- 2.1.14. Ежегодно в течении первого квартала текущего года представлять Собственнику через почтовый ящик или с доставкой в Помещение письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.
- 2.1.15. В случае необходимости письменно информировать каждого Собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании Собственников помещений.
- 2.2. **Управляющая организация имеет право:**
- 2.2.1. Привлекать третьих лиц (далее – исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору.
- 2.2.2. Самостоятельно перераспределять между исполнителями денежные средства, поступающие от Собственников.
- 2.2.3. Осуществлять контроль за соблюдением Собственников противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.
- 2.2.4. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственника производить осмотр жилого дома, а также санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в Помещении Собственника, с целью проверки их состояния.
- 2.2.5. В аварийных ситуациях при отсутствии собственника жилого Помещения и членов его семьи более трех суток, а также ключей от помещений, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей

правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола.

- 2.2.6. Согласовать от имени собственников Помещений размещение рекламоносителей любого вида на фасадах Многоквартирных домов.
- 2.2.7. Осуществлять процедуру согласования размещения антенн сотовых операторов и телекоммуникационного оборудования в Многоквартирных домах для передачи данных.
- 2.2.8. Предъявлять иски в судах общей юрисдикции, в том числе у мировых судей, в арбитражных судах, во всех инстанциях к должникам и обязанности от своего имени, вытекающие из данного полномочия, а именно подписывать исковое заявление, предъявлять его в суд, передавать спор на рассмотрение третейского суда, предъявлять встречный иск, в полном объеме или частично отказываться от исковых требований, уменьшать их размер, признавать иск, изменять предмет или основание иска, заключать мировое соглашение, передавать полномочия другому лицу (передоверие), обжаловать судебное постановление, предъявлять исполнительный документ к взысканию, получать присужденное имущество или деньги.

3. Права и обязанности Собственника

3.1. Собственник обязан:

- 3.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
- 3.1.2. Нести расходы на содержание и ремонт общего имущества, пропорционально своей доле, при этом неиспользование Собственником принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения Собственника полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества жилого дома.
- 3.1.3. Соблюдать действующие Правила пользования жилыми Помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.
- 3.1.4. Собственник обязан нести расходы на капитальный ремонт общего имущества жилого дома в размерах, принятых на общем собрании собственников жилого дома.
- 3.1.5. Обеспечить доступ в помещение представителям управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в Помещении Собственника.
- 3.1.6. При отсутствии Собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток сообщить Управляющей организации о местонахождении ключей от помещения для доступа в Помещение в соответствии с п. 2.2.5 Договора.
- 3.1.7. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутрименовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру – только с письменного согласия Управляющей организации.
- 3.1.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и оборудования, находящегося в жилом Помещении, а также общего имущества.
- 3.1.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о смене собственника с предоставлением подтверждающих документов.

3.2. Собственник вправе:

- 3.2.1. В соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. Требовать от Управляющей организации уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема, качества их предоставления, а также с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
- 3.2.2. Требовать от Управляющей организации возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имущества из-за невыполнения, либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по договору.
- 3.2.3. Контролировать действия Управляющей организации путем обращения в уполномоченные государственные органы.
- 3.2.4. Получать весь комплекс услуг, предусмотренных настоящим договором.
- 3.2.5. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.
- 3.2.6. Собственник имеет право заказывать Управляющей организации предоставление дополнительных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данный вопрос должен быть согласован с другими собственниками путем принятия решения большинством голосов на общем собрании собственников при наличии кворума.
- 3.2.7. Инициировать и проводить общие собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, предоставленного Управляющей организацией и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

4. Расчет по договору

- 4.1. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.
- 4.2. В состав платы по договору, вносимой Собственником, включаются:
 - 4.2.1. плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, для собственников также расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4.2.2. плата за коммунальные услуги, включающая в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, газоснабжение (при наличии), электроснабжение мест общего пользования;
 - 4.2.3. плата за дополнительные услуги – платежи, размеры которых утверждены на общем собрании собственников.
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством, если собственники не приняли решение об установлении большего размера платы на общем собрании.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам и нормам, установленным действующим законодательством.
- 4.5. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяцем, в любом отделении Сберегательного банка РФ, Петроэлектросбыта или Почты России. Оплата производится по счетам – квитанциям ГУП «ВЦКП».
- 4.6. Сумма в квитанции включает платежи, указанные в п. 4.2 настоящего договора и установленные в соответствии с договором пени за просрочку оплаты по платежам за предыдущие месяцы, и вносится собственником одновременно.
- 4.7. Списание денежных средств с лицевого счета собственника производится в следующем порядке: первая очередь – пени согласно п. 5.1 настоящего договора, начиная с первого месяца долга, вторая очередь – основной долг, начиная с первого месяца задолженности, и далее в аналогичном порядке по каждому последующему месяцу задолженности.
- 4.8. Вывоз строительного мусора, образованного Собственником при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих ему помещений, осуществляет Управляющая организация за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата производится Собственником, выполняющий ремонт, а при невозможности определить принадлежность мусора, плата распределяется между всеми Собственниками.
- 4.9. Неиспользование собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан при условии соблюдения собственником порядка, утвержденного Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность

- 5.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в разделе 4 Договора, Собственник уплачивает пени, размер которой установлен ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, и рассчитывается как одна трёхсотая действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа месяца, следующего за оплачиваемым, по день фактической выплаты включительно.
- 5.2. Убытки, понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке.
- 5.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы, в результате действий поставщиков коммунальных услуг либо несвоевременной оплаты услуг Собственниками.
- 5.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) Собственником в своем Помещении.
- 5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

6. Прочие положения

- 6.1. Договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с «__» _____ 20__ года.
- 6.2. Договор заключается сроком на 3 года с момента, указанного в п. 6.1.

- 6.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые предусмотрены настоящим договором.
- 6.4. В случае принятия Собственниками на Общем собрании решения об изменении способа управления многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством, Собственники обязаны согласовать с Управляющей организацией дату прекращения договора. Договор считается расторгнутым с согласованной даты. В случае, если дата прекращения договора не согласована, а также в случае несвоевременного извещения Собственником Управляющей организации об изменении способа управления многоквартирным домом, на Собственника возлагаются обязанность по оплате коммунальных услуг и платы за жилое Помещение за период с момента принятия решения Собственниками об изменении способа управления до фактического прекращения обслуживания Управляющей организацией.
- 6.5. Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, в том числе при заключении данного договора.
- 6.6. Управляющая организация является единственной организацией, управляющей данным многоквартирным домом.
- 6.7. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 6.8. По вопросам, не урегулированным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 6.9. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Управляющей организации, второй – у Собственника.
- 6.10. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон, за исключением п. 6.11 настоящего договора.
- 6.11. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

На обработку моих персональных данных, а также передачу их в расчетный центр с целью начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскания задолженности, печати и доставки платежных документов в мой адрес в течение срока действия настоящего договора согласен(на).

Приложения:

Состав общего имущества Многоквартирного дома.

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

Управляющая организация:

ГУПРЭП «Строитель»
Юр.адрес:198096, Санкт-Петербург, пр. Стачек,
дом 75
Факт.адрес: 198152, Санкт-Петербург,
Краснопутиловская ул., д.4
Тел. 785-08-27, факс 785-08-22
ИНН 7805017909, КПП 780501001
Ярославский ф-л ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»
г.Ярославль
р/с 40602810602000000022
к/с 30101810300000000760
БИК 047888760
inform.stroitel@gmail.com

Собственник:

Паспорт серия _____ № _____
Выдан _____

Зарегистрирован по адресу: _____

Тел. _____

М.П. _____ Карапетян Д.Д.

Подпись _____

Состав общего имущества многоквартирного дома

по адресу: _____

Год постройки _____

Фундамент (тип и материал) _____

Несущие стены (материал) _____

Перекрытия (материал) _____

Крыша (материал кровли, площадь) _____

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) _____

Несущие колонны (наличие, шт.) _____

Ограждающие ненесущие конструкции: _____

Окна в помещениях общего пользования (шт.) _____

Двери в помещениях общего пользования (шт.) _____

Иные конструкции _____

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы _____ (кол-во), АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский _____ (кол-во), лифт грузовой _____ (кол-во), иное оборудование _____ (тепловой пункт)

Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь) _____

Техническое подполье (площадь) _____

Технический этаж (площадь) _____

Колясочные (шт., площадь) _____

Чердак (площадь) _____

Технический чердак (площадь) _____

Лестницы, лестничные площадки (площадь) _____ лестничные клетки – _____

Коридоры (площадь) _____

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) _____ кв.м; неусовершенствованное покрытие – _____ кв.м; газоны – _____

Контейнерная площадка (площадь) _____

Элементы благоустройства _____

Детская, спортивная площадка _____

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

Управляющая организация:

Собственник:

Врио директора ГУП РЭП «Строитель» _____

м.п. _____ Карапетян Д.Д.

Подпись _____

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

Работа и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включают в себя:

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - Системы холодного водоснабжения,
 - Системы канализации,
 - Системы центрального отопления,
 - Системы электроснабжения,
 - Системы вентиляции,
 - Лифтов,
 - Внутридомовых систем газоснабжения
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - Придомовой территории,
 - Помещений, относящихся к общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - Очистка мусоропроводов,
 - Вывоз твердых бытовых отходов,
 - Дератизация Многоквартирного дома.

Перечень коммунальных услуг:

- Холодное водоснабжение
- Водоотведение
- Электроснабжение
- Отопление

Управляющая организация:

Врио директора ГУПРЭП «Строитель»

м.п. _____ Карапетян Д.Д.

Собственник:

Подпись _____