

## Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения

Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица)  
являющ \_\_\_ собственником жилого (или нежилого) помещения № \_\_\_\_, в многоквартирном доме, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_  
№ \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_ именуемый  
в дальнейшем «**Собственник**» с одной стороны

Санкт-Петербургское государственное унитарное производственное ремонтно-эксплуатационное предприятие «Строитель» в лице Врио директора Карапетяна Дато Дмитриевича, действующего на основании Устава, Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000073 от 14.04.2015г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» (далее - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 28.05.2020г. N1/2020), хранящегося в управляющей организации ГУПРЭП «Строитель».

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех собственников.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: \_\_\_\_\_, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
- осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации, а также информацию о исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- 1.7.1. Конституцией Российской Федерации;
- 1.7.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 1.7.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 1.7.4. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

1.7.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.7.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 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»;

1.7.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

1.7.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.7.9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

1.7.10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.7.11. другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

## **2. Права и обязанности сторон**

### **2.1. Управляющая организация обязана:**

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

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 пользователей помещений;
- 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.

2.1.2. Совместно с советом многоквартирного дома 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 в соответствии с действующим законодательством, 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.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно Приложению № 3 к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и в соответствии с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных

и диспетчерских служб путем размещения информации на официальном сайте Управляющей организации [гупрэп-строитель.рф](http://гупрэп-строитель.рф) и информационных досках в Многоквартирном доме. Устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме

2.1.14. Знакомить Собственников, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16. Ежегодно предоставлять собственникам помещений Многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего Договора, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.02.2017) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

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

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация

располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю). Управляющая организация производит доначисление за коммунальные услуги в рамках действующего законодательства, на сознании представленного акта.

2.2.4. Заключить с третьими лицами договоры на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.2.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих организаций, а также иных лиц, уступку требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.7. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без уведомления Управляющей организацией;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в домах где есть лифты;

з) не использовать мусоропровод и канализацию для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

к) осуществлять вывоз крупногабаритного мусора, строительных и твердых бытовых отходов.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством

2.3.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

#### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

2.2.5. Передать в возмездное и безвозмездное пользование, общее имущество многоквартирного дома для размещения дополнительного оборудования.

### **3. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

3.1. Порядок определения цены и платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги:

3.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

3.1.1.1. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение (полный цикл), электроснабжение.

3.1.1.3. Плату за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

3.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки и в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные услуги согласно утвержденным тарифам на: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.

3.1.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения на соответствующий календарный год

устанавливается в размере стоимости работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и планово-предупредительному ремонту общего имущества МКД указанном в Приложении №2 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг на календарный год, разработанный управляющей организацией, согласовывается с советом МКД и утверждается собранием собственников и является основанием для определения размера платы за содержание и ремонт с 1 кв. м. на календарный год. При отсутствии соответствующего решения собственников по установлению размера платы, он утверждается органом местного самоуправления.

В случае, если перечень работ и услуг на следующий календарный год с учетом предложения Управляющей организации остается неизменным в части работ по обслуживанию, то размер платы за услугу по содержанию и текущему ремонту может быть проиндексирован в соответствии с индексом потребительских цен установленным на два года ранее расчетного. Утверждение такого перечня работ и размера платы за услугу по содержанию и текущему ремонту не требует повторного проведения общего собрания собственников.

3.1.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

3.1.5. Расчет платы для собственников, арендаторов и иных лиц на законных основаниях, владеющих нежилыми помещениями, осуществляется в соответствии с п. 3.2.2 Договора.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги:

3.2.1. Внесение платы осуществляется Собственником на лицевой счет Собственника на основании платежных документов установленной формы, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.2. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на законных основаниях, владеющим помещениями в многоквартирном доме, для оплаты ими услуг работ, выставляются счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством. Дополнительно к счетам-фактурам, выставляемым Управляющей организацией, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

Счета-фактуры и акты приёма-передачи работ (услуг) направляются Собственникам, арендаторам нежилых помещений, если в течение 10 дней после направления письма на него не поступило обоснованного ответа, счета-фактуры считаются принятыми, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются утвержденными. В случае несогласия с объёмом предоставленных услуг либо выполненных работ, Управляющая организация принимает только обоснованное возражение, при отсутствии обоснованных возражений, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются принятыми.

3.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.4. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

3.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги, Управляющая организация в одностороннем порядке применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.2.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

#### **4. Основания ответственности сторон, контроль**

4.1. Основанием наступления ответственности Управляющей организации является Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг).

4.2. Подготовка бланков Актов осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акты составляются в произвольной форме. В Акте должны быть обязательно указаны: дата составления, члены комиссии, невыполненные/ некачественно выполненные обязательства, согласно условиям договора, причины неисполнения обязательств, подписи членов комиссии, с обязательным приложением к Акту фотофиксации произошедшего события.

4.3. Акт невыполнения или некачественного выполнения работ (услуг) Управляющей организацией составляется комиссией, которая должна состоять из трех и более человек, включая уполномоченных представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника или его уполномоченных представителей, подрядной организации, ресурсоснабжающей организации, собственников других помещений МКД.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Согласно п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ в случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

5.4.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

5.4.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

5.4.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

5.4.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

5.5. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

## **6. Осуществление контроля**

### **за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

6.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

6.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

6.1.3. участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

6.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. инициирования общего собрания собственников;

6.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы

6.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ(оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

## **7. Соглашение об обработке персональных данных**

7.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе

задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

7.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

### 8. Срок действия договора, особые условия

8.1. Договор заключен сроком на 5 (лет) и вступает в действие с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

8.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

8.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

8.5. Собственник уполномочивает управляющую организацию на представление интересов собственников помещений в государственных органах и судах, в том числе выступать в защиту их интересов для достижения целей управления многоквартирным домом.

8.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Приложения № 1-4 к договору являются его неотъемлемой частью.

### РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

#### 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](mailto:inform.stroitel@gmail.com)

М.П. \_\_\_\_\_ Карапетян Д.Д.

#### Собственник/представитель собственника

Паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_



**Состав общего имущества в Многоквартирном доме**

по адресу: \_\_\_\_\_, год постройки \_\_\_\_\_

фундамент (тип и материал) \_\_\_\_\_

Несущие стены (материал) \_\_\_\_\_

Перекрытия (материал) \_\_\_\_\_

Крыша (материал кровли, площадь) \_\_\_\_\_

Балконные плиты, лоджии ( шт, материал) \_\_\_\_\_

Несущие колонны (шт, материал) \_\_\_\_\_

Перегородки (материал) \_\_\_\_\_

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) \_\_\_\_\_, элеваторный узел (кол-во) \_\_\_\_\_, котельная (кол-во) \_\_\_\_\_, бойлерная (кол-во) \_\_\_\_\_, насосы (кол-во) \_\_\_\_\_.

Лифт пассажирский (шт, №) \_\_\_\_\_,

Лифт грузовой (№) \_\_\_\_\_,

Мусоропровод (шт) \_\_\_\_\_

АППЗ (кол-во) \_\_\_\_\_, ПЗУ (кол-во) \_\_\_\_\_, кодовый замок (кол-во) \_\_\_\_\_,

иное оборудование \_\_\_\_\_

Нежилые Помещения :

Подвальное помещение ( площадь) \_\_\_\_\_

Чердак (площадь), \_\_\_\_\_

Технические помещения, всего (площадь) \_\_\_\_\_, в том числе:

технический этаж ( площадь) \_\_\_\_\_

технический чердак (площадь) \_\_\_\_\_

технический подвал (площадь) \_\_\_\_\_

иные технические помещения (наименование, площадь) \_\_\_\_\_

Лестничные марши, лестничные площадки (площадь) \_\_\_\_\_

Коридоры (площадь) \_\_\_\_\_

Колясочные ( шт, площадь) \_\_\_\_\_

Помещения консьержей (шт, площадь) \_\_\_\_\_

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества  
в Многоквартирном доме на 2020 г. по адресу:**

**Санкт-Петербург, Ветеранов пр., д.103, лит.А**

№ п/п	Наименование услуги	с 01.07.2020-31.12.2020гг. <i>(руб./кв.м в месяц) НДС 20 %</i>
<b>1</b>	<b>Управление многоквартирным домом</b>	<b>3.73</b>
<b>2</b>	<b>Содержание общего имущества МКД</b>	<b>14.02</b>
<b>2.1</b>	<b><i>Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД</i></b>	<b>6.06</b>
2.1.1.	Технические осмотры	0.62
2.1.2.	Работы и услуги по договорам со специализированными организациями	0.86
2.1.3.	Услуги аварийного обслуживания	2.22
2.1.4.	Подготовка домов к сезонной эксплуатации	2.02
2.1.5.	Услуги по дератизации	0.08
2.1.6.	Услуги по промывки фасадов	0.26
<b>2.2.</b>	<b><i>Очистка кровли от наледи и снега</i></b>	<b>0.66</b>
<b>2.3.</b>	<b><i>Уборка лестничных клеток</i></b>	<b>2.17</b>
<b>2.4.</b>	<b><i>Вывоз ТБО</i></b>	<b>5.13</b>
<b>3</b>	<b>Текущий ремонт</b>	<b>8.33</b>
<b>4</b>	<b>Уборка земельного участка</b>	<b>2.02</b>
<b>5</b>	<b>Очистка мусоропровода</b>	<b>1.67</b>
<b>6</b>	<b>ВДГО</b>	<b>0.89</b>
<b>7</b>	<b>Эксплуатация ОДПУ</b>	<b>0.67</b>
7.1	Электрической энергии	0.07
7.2	Тепловой энергии	0.54
7.3	Холодного водоснабжения	0.06
<b>8.</b>	<b>Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме:</b>	
8.1.	Холодная вода	В соответствии с нормативом – 0,055 м3 на м2 площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 50-р от 26.05.2017)
8.2.	Горячая вода	В соответствии с нормативом - 0,034 м3 на м2 площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 50-р от 26.05.2017)
8.3.	Водоотведение сточных вод	В соответствии с нормативом - 0,089 м3 на м2 площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД (распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга № 50-р от 26.05.2017)
8.4.	Электрическая энергия	По показаниям ОДПУ

**Перечень коммунальных ресурсов.**

- 1. Холодное водоснабжение.**
- 2. Водоотведение.**
- 3. Теплоснабжение.**
- 4. Электроснабжение.**
- 5. Отопление**

### Информация об Управляющей организации

1. Санкт-Петербургское государственное унитарное производственное ремонтно-эксплуатационное предприятие «Строитель»
2. Почтовый адрес: 198096, Санкт-Петербург, пр.Стачек, д.75
3. Адрес фактического местонахождения: 198152, Санкт-Петербург, Краснопутиловская ул., д.4
4. Официальный сайт в сети Интернет: <http://гупрэп-строитель.рф/>
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: <https://www.reformagkh.ru/>
6. Адрес электронной почты: [inform.stroitel@gmail.com](mailto:inform.stroitel@gmail.com)
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Руководитель: Карапетян Дато Дмитриевич	Телефон 785-08-27 (запись на прием)	Часы (место) приема ул. Краснопутиловская, д. 4 Вт: с 17:00-19:00
Зам. директора: Малаканов Андрей Николаевич	785-08-27	ул. Краснопутиловская, д. 4 Пн: с 17:00-19:00
Секретарь	785-08-27	
Главный инженер	785-08-27	пр. Стачек д.75 Ср: с 17:00-19:00
Главный энергетик	785-08-27	
Зам. главного инженера	785-08-27	
Начальник юридического отдела	785-08-27	
Начальник производственно-технического отдела	676-85-97	ул. Краснопутиловская, д. 4 Ср: 9:00-13:00; Чт: 14:00-18:00
Начальник договорного отдела	676-85-96	
Начальник планово-экономического отдела	676-85-89	
Начальник АДС	570-82-62 570-82-72	Прием заявок круглосуточно
Административно-хозяйственный отдел	676-85-93	
Отдел технического надзора	676-85-98	
Отдел кадров	676-85-90	
Отдел по работе с собственниками жилья	786-81-40	
Бухгалтерия по вопросам начисления квартирной платы	785-08-29	пр. Стачек, д. 75 Пн, Ср: 16:00-19:00; Вт, Чт, Пт: 09:00-12:00
Отдел по организации работы с населением	785-08-21	
Отдел по санитарному содержанию и благоустройству	676-86-92	
Бухгалтерия	676-85-91	