

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом между управляющей организацией
и собственником помещения (ий) в этом доме

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гранд»,
в лице Генерального директора Жидковой Ирины Юрьевны, действующей на основании
Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**», с одной стороны, и

паспорт серия _____ номер _____ выдан
_____ года, код
подразделения, действующий на основании _____ на
жилое помещение (квартиру) по адресу: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Софийский б-р, д.16
литер А, квартира №_____, (далее - Помещения), именуемые в дальнейшем Стороны,
руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов
Российской Федерации:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
 - Гражданский кодекс Российской Федерации части 1 и 2;
 - постановление Правительства РФ "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" № 491 от 13 августа 2006 года;
 - постановление Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» №354 от 06 мая 2011 года;
 - Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»,
 - Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 декабря 2014 года №882/пр.
- заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1. Управляющая организация, на основании протокола общего собрания собственников №18-1 от «27» августа 2018 г., по заданию Собственника, обязуется обеспечить управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме по адресу: **Санкт-Петербург, г.Пушкин, Софийский б-р, д.16/4 литер А**, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативно-правовыми документами, регулируемыми взаимоотношения Сторон в системе жилищно-коммунального хозяйства, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. 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 и в других случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

б) В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативно-правовых актов Российской Федерации и Ленинградской области, 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.

II. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и другими нормативно-правовыми документами, регулирующими отношения Сторон в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2.1.2. Обеспечивать работоспособность инженерных сетей общего имущества Многоквартирного дома для доставки коммунальных ресурсов от ресурсоснабжающих организаций до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков холодного и горячего водоснабжения, отопления в помещениях Собственника, а также сетей водоотведения и электроснабжения.

2.1.3. Информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования путем размещения информации на досках объявлений.

2.1.4. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг в течение 30 календарных дней с момента обращения.

2.1.5. В случае необходимости информировать собственников 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.

2.1.6. Представлять собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения на официальном сайте управляющей организации grand.kvado.ru, в официальных информационных источниках, в соответствии с требованиями норм действующего законодательства.

2.1.7. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

2.1.8. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

2.1.9. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные действующим законодательством.

2.1.10. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

2.1.11. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

2.1.12. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

2.1.13. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях выполнения функций по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ и другими нормативно-правовыми документами, регулирующими отношения Сторон в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2.2.2. Представлять интересы Собственника, возникающие в процессе исполнения условий настоящего Договора, без доверенности перед третьими лицами.

2.2.3. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.4. Самостоятельно осуществлять расходование денежных средств, поступающих от Собственников в целях реализации исполнения условий настоящего Договора.

2.2.5. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.6. В целях исполнения Договора осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

2.2.7. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, эксплуатируемой крыши, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.2.10. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

2.2.11. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

2.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с п.3.1. настоящего Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов,

а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Соблюдать правила содержания и эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, утвержденные Постановлениями Правительства Российской Федерации.

2.3.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.4. Удалять бытовой мусор и пищевые отходы из Помещений путем доставки на контейнерную площадку. Склаживать крупногабаритный мусор (50х50 см и более) только на контейнерной площадке. Осуществлять вывоз строительного мусора из своих Помещений за собственный счет.

2.3.5. Не препятствовать доступу 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. Предоставлять доступ к инженерным сетям и строительным конструкциям, находящимся в Помещении, в случае необходимости проведения неотложных технических работ и работ по ликвидации аварий.

2.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и инженерных сетей общего имущества дома.

2.3.7. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

2.3.9. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года Отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения последним своих обязательств по Договору.

2.4.4. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору.

2.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

III. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (счетом-квитанцией).

3.2. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию

инженерных коммуникаций и оборудования согласно Приложению №2 к Договору, устанавливается в размере, установленном решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

3.3. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

3.4. Дополнительные работы и услуги, необходимые для повышения комфортности проживания собственников, оплачиваются собственниками отдельно, на основании заключенных и исполненных договоров подряда на выполнение работ и услуг. Стоимость дополнительных работ и услуг начисляется в счет-квитанции отдельной строкой, с расшифровкой дополнительной услуги. Утверждения общим собранием собственников включения оплаты дополнительных работ в счет-квитанцию не требуется.

IV. Ответственность

4.1. Фактические убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи с неисполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. 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 2.1.5.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный в результате самостоятельной замены (ремонта) Собственником в своем помещении оборудования, механизмов, материалов (радиаторов, разводки, сантехнического оборудования, электропроводки, напольного покрытия и т.д.).

4.4. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный самовольными неправомерными действиями собственников помещений, приведших к повреждению, разрушению или потере товарного вида общего имущества дома.

4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация в праве обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника фактического ущерба.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение 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 оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, война и военные действия, эпидемии, пожары, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

V. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение настоящего Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

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 по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

5.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан 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. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. О расторжении настоящего Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.7. 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 № ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

VI. Срок действия Договора

6.1. Срок начала действия настоящего Договора определяется датой подписания его обеими сторонами.

6.2. Договор заключен на срок 1 год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией.

6.3. В случае, если за 30 дней до окончания срока действия Договора ни одна из сторон не обратилась с заявлением о расторжении Договора, договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях.

VII. Прочие условия

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

7.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

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

Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Собственник:

Тел. _____

(подпись)

Управляющая организация:

ООО «УК «Гранд»

188320, Ленинградская обл., г.Коммунар,

Ленинградское шоссе, д.27 кор.2 кв.107

ИНН 4705071255

КПП 470501001

Р/счет 40702810055120000173 в Северо-

Западном банке ПАО «Сбербанк»

БИК 044030653

Е-мейл: ykgrand@mail.ru

т/ф (812) 4656738

Генеральный директор

_____/И.Ю. Жидкова\

м.п.

Состав
общего имущества собственников в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: Санкт-Петербург, г.Пушкин, Софийский б-р, д.16/4 литер А
2. Серия, тип постройки Индивидуальный
3. Год постройки _____
4. Год последнего капитального ремонта Не проводился
5. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу Нет
6. Количество этажей _____
7. Наличие подвала Нет
8. Наличие паркинга Нет
9. Наличие мезонина Нет
10. Наличие мансарды Нет
11. Количество квартир 81
12. Количество офисов _____
13. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - 2
14. Количество нежилых помещений, входящих в состав общего имущества – нет
15. Площадь
16. а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв.м.
б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв.м.
г) нежилых помещений в собственности (офисы) - _____ кв.м.
в) помещений общего пользования (лестничные клетки) - _____ кв.м.
16. Количество лестниц 6
17. Уборочная площадь лестниц _____ кв.м.
18. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв.м.
19. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу: **Санкт-Петербург, г.Пушкин, Софийский б-р, д.16/4 литер А**

КВАРТИРЫ И ОФИСЫ

	Содержание жилого помещения <*>, в т.ч.:	Тариф на 1 кв.м. Руб.
1	Управление многоквартирным домом	3,00
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491), в т.ч. уборка лестничных клеток 2,50 руб. с 1 кв.м.	12,47
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491)	6,21
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	4,00
5	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств многоквартирного дома	0,34
6	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме), в т.ч.:	
	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07
	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,53
	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06
7	Обслуживание автоматических ворот (по договору)	
8	Оплата коммунальных услуг на ОДН в соответствии с показаниями общедомовых узлов учета	