

**ДОГОВОР**  
**управления Многоквартирным домом (далее - МКД) между управляющей**  
**компанией и собственником помещения в МКД.**

Санкт-Петербург, Пушкин

«16» апреля 2018 г.

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 15.04 2018г. Протокол №4 общество с ограниченной ответственностью «УК «Гранд» (далее - Управляющая компания), в лице Генерального директора Жидковой Ирины Юрьевны действующей на основании Устава и Александрова Игоря Владимировича

собственником (далее - Собственник) жилого помещения общей площадью 7,55 м<sup>2</sup>, по адресу: Санкт-Петербург, г. Павловск ул. Детскосельская д. 4, корпус №1 кв. 6, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о ниже следующем:

### 1. Общие положения

1.1. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются следующими законодательными и нормативно правовыми актами Российской Федерации:

- Жилищный кодекс РФ;
- Гражданский кодекс РФ 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 2006г;
- постановление Правительства РФ “О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах ” №354 от 06 мая 2011г;
- 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 2014года №882/пр.

### 2. Предмет договора

2.1 Управляющая компания на основании протокола общего собрания собственников №4 от «15» апреля 2018г. по заданию собственника в течение срока, согласованного сторонами в пункте 7.1 настоящего Договора, обязуется обеспечить управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в МКД, в том числе на основании договоров с Собственником (далее по тексту – Пользователи), а также осуществлять управление МКД. Собственник обязуется оплачивать Управляющей компании выполненные работы и оказанные услуги.

2.2 Состав общего имущества собственников помещений в МКД, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в приложении №1 к Договору. Приложение №1 является неотъемлемой частью Договора.

2.3 Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении №1 к Договору, согласован Сторонами в

Договором.

**3.2.3.** Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

**3.3. Собственник обязан:**

**3.3.1.** Своевременно, в полном объеме и в соответствии с условиями Договора, вносить Управляющей компании плату за содержание и ремонт помещения включающую в себя плату за работы и услуги по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, а также оплачивать предоставленные в Помещение коммунальные услуги, предусмотренные Договором путём оплаты представляемых управляющей организацией платёжных документов, в срок до 20 числа месяца, за который управляющей организацией представлен платёжный документ. Обеспечивать оплату жилищных и коммунальных услуг Пользователями жилых помещений определенным порядком, с которыми у Собственника заключены соответствующие договора.

**3.3.2** Информировать в определенные сроки через абонентский ящик Управляющую компанию о потреблённых коммунальных услугах.

**3.3.3** Соблюдать и, при необходимости, принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями жилых помещений Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

**3.3.4** В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретения Собственником в собственность другого помещения в МКД в недельный срок с момента государственной регистрации права собственности в установленном законодательстве порядке представить в Управляющую компанию соответствующую информацию.

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

**3.4. Собственник вправе:**

**3.4.1** Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

**3.4.2** Требовать и получать в течение 30 дней с момента получения (регистрации) письменного обращения Управляющей организацией от Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в том числе ежегодно в течение первого квартала текущего года получать от управляющей организации письменный отчёт о выполнении условий Договора за предыдущий год с указанием выполненных работ текущего ремонта и их стоимости

**3.4.3.** Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в МКД для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 3.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

**3.4.4** Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причинённых вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязательств по договору

**3.4.5** Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищные и коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном Правилами 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, определёнными Правительством РФ.

**3.4.6.** Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному ежегодному отчету о выполнении условий настоящего Договора в течение 14 дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Собственником.

**3.4.7** Проверять объёмы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том

если данные решения приняты без учета предложений Управляющей компании, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в МКД не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в МКД информации.

**5.3.** 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.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях и предъявляет собственникам помещений в МКД счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг.

При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД по Договору должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## **6. Изменение и расторжение Договора**

**6.1.** Обязательства сторон по Договору могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Об изменении Договора на основании решений общего собрания собственников помещений в МКД должно быть подписано дополнительное соглашение к Договору.

**6.2** Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

**6.3** Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в МКД принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей компании, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

**6.4** Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, последний обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.6.2., 6.3., 6.4. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в МКД и определяется общим собранием собственников помещений в МКД.

**6.5** Управляющая организация за 10 дней до прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, председателю правления ТСЖ, ЖСК, ЖК или председателю правления иного специализированного потребительского кооператива, либо, в случае выбора непосредственного способа управления МКД собственниками помещений в МКД, председателю Совета МКД или его заместителю (в отсутствие председателя), техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы, в том числе акт технического состояния МКД.

**6.6.** Любые изменения и дополнения к Договору, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть приняты на общем собрании собственников помещений в МКД, составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

## 7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года и распространяет свое действие на отношения, возникшие с 01.08.2018 2018 г.

## 8. Контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору управления

8.1 Контроль Собственника за выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством, а также Советом многоквартирного дома (далее по тексту – Совет МКД) в лице его председателя и членов совета многоквартирного дома, выбранных на общем собрании собственников помещений в МКД и включает в себя:

8.1.1. Представление Совету МКД информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Письменный отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

8.1.3 Контроль за предоставлением коммунальных услуг надлежащего качества. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, составляются соответствующие акты, фиксирующие данные факты.

## 9. Прочие условия.

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

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

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

### Приложения:

1. Приложение №1. Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение №2. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Приложение №3. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией собственникам помещений в МКД и пользователям помещений в МКД на законном основании.

## 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

E-mail: [ukgrand@mail.ru](mailto:ukgrand@mail.ru)

т/ф (812) 4656738

М.П.



И.Ю. Жидкова

**Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление с перечнем характеристик конструктивных элементов и инженерных сетей, входящих с состав общего имущества многоквартирного дома**

Многоквартирный дом 2008 г. постройки состоит из:

3 этажей, одной парадной.

Общая площадь жилых и нежилых помещений (кв. метров)- 897,8кв.м

Количество квартир-9 кв.

Высота строения (м)-10,6

Описание конструктивных элементов:

Материалы фундаментов- монолитная железобетонная плита

Материалы кровли - металлическая

Материалы стен- кирпич

Общая площадь лестничных клеток (кв.м.)68,7

Подвал площадью – 203,7 (кв. м.)

Описание внутридомовых инженерных сетей:

1) Система центрального водяного отопления: трубопроводы - , отопительные приборы – конвекторы -, в том числе в квартирах - , на лестничных клетках -один, количество стояков , общедомовой прибор учёта - ,

2) Система холодного водоснабжения: трубопроводы -, количество стояков – ?шт., общедомовой прибор учёта – есть. Водомерный узел площадью 7,8 кв.м.

3) Система электроснабжения, Электрощитовая(главный щит) площадью 4,7 кв.м., количество электрических щитов на лестничных клетках – 3 шт., количество осветительных приборов 6 шт., вт.ч. на лестничных клетках и на входах на лестничные клетки -4 шт., в технических помещениях – 3шт.

4) Система канализации, трубопроводы , количество стояков -3шт., количество выпусков в канализационные приёмные колодцы 1 шт..

5) Система вентиляции, количество вентиляционных каналов 9 шт.

6) Система дренажа, трубопроводы .

Состав прилегающей к МКД территории, в отношении которой осуществляется уборка :

- площадь газонов (кв.м.)
- площадь асфальтового покрытия(кв.м.)
- кустарники -

**Подписи сторон**

**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

E-mail: [ukgrand@mail.ru](mailto:ukgrand@mail.ru)

т/ф. (812) 4656738

М.П.  И.О. Жидкова



Приложение № 2  
Перечень услуг и работ по содержанию и  
текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№	Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома	Периодичность	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
1	<p align="center"><b>Наименование работ и услуг</b></p> <p><b>I. Услуги по управлению многоквартирным домом:</b>                      административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, начисления на оплату труда, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, охрану, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги, а также другие затраты.</p>	<p align="center">Постоянно</p>	<p align="center">2,57</p>
2	<p align="center"><b>Содержание общего имущества в многоквартирных домах:</b></p> <p>Технические осмотры:                      Плановые общие                      Плановые частичные:                      -осмотр электротехнических устройств, входящих в состав общего имущества МКД                      -осмотр системы центрального водяного отопления, систем холодного и горячего водоснабжения, канализации в подвале и на лестничных клетках                      – осмотр вентиляционных шахт на чердаке и кровле                      -проверка наличия тяги в вентиляционных каналах на кухнях и в санузлах квартир                      Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубчатые работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров, счетчиков и др. работы)                      Услуги аварийного обслуживания                      Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации                      Услуги по заявочному ремонту                      Услуги по дератизации                      Услуги по обследованию аварийных квартир, технической инвентаризации, техническому обслуживанию узлов учета, аренде прямых проводов, транспортные расходы по обслуживанию домовладений</p>	<p align="center">Постоянно</p> <p>2 раза в год - весной и осенью                      4 раза в год                      6 раз в год в течении отопительного периода                      2 раза в год                      1 раз в год                      По мере необходимости                      По мере необходимости                      1 раз в год                      По мере необходимости                      По мере необходимости                      По мере необходимости</p>	

	Очистка кровли от наледи и уборка снега	По мере необходимости	
	<p>Уборка лестничных клеток</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Влажное подметание полов нижних этажей</li> <li>2. Влажное подметание полов выше 2 этажа по графику</li> <li>3. Мытьё лестничных площадок и маршей по графику</li> <li>4. Уборка площадок перед входом на лестничные клетки по графику</li> <li>5. Мытьё окон по графику в весенний период</li> <li>6. Влажная протирка подоконников, радиаторов, почтовых ящиков по графику</li> </ol>	<p>Через день 2 раза в неделю 2 раза в месяц 1 раз в неделю 1 раз в год 2 раза в год</p>	<p>Всего по Разделу 2 11,90</p>
3	<p>Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ремонт лестничных клеток</li> <li>2. Ремонт отдельных участков кровли, в том числе системы наружного водопровода и слиховых окон</li> <li>3. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы</li> <li>4. Ремонт межпанельных стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов наружных стен, ремонт фасада МКД</li> <li>5. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин, укрепление и окраска</li> <li>6. Смена и восстановление оконных и дверных заполнений и их отдельных элементов (приборов) относящихся к общему имуществу МКД</li> <li>7. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, козырьков над входами на лестничные клетки, над балконами верхних этажей МКД</li> <li>8. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования, относящихся к общему имуществу МКД.</li> <li>9. Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального водяного отопления, в том числе замена обогриваемых элементов - конвекторов</li> <li>10. Установка, замена, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации.</li> <li>11. Установка замена и восстановление работоспособности элементов системы электроснабжения МКД, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</li> <li>12. Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.</li> <li>13. Замена стальных трубопроводов на полимерные - стояков (подающий и циркуляционный трубопроводы) системы горячего водоснабжения МКД</li> </ol>	<p>По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД По результатам технических осмотров общего имущества МКД</p>	<p>6,21</p>

<p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подметание снега</li> <li>2. Сдвигание снега</li> <li>3. Уборка газонов.</li> <li>4. Подметание территории летом по графику</li> <li>5. Уборка контейнерной площадки.</li> <li>6. Пескососяпка ручная</li> <li>7. Выкапывание газонов</li> <li>8. Уборка скошенной травы</li> </ol>	<p>47 раз в год 12 раз в год 1 раз в 3 дня 75 раз в год Ежедневно 2,5 раз в год 2 раза в сезон 2 раза в сезон</p> <p>1,83</p>
<p>Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов:</p> <p>Общедомовой прибор учета электрической энергии</p> <p>Общедомовой прибор учета холодного водоснабжения</p> <p>Общедомовой прибор учета тепловой энергии</p> <p>ИТОГО</p>	<p>Периодичность проведения отдельных видов работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учёта определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования</p> <p>0.07</p> <p>0.05</p> <p>0.53</p>

**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

E-mail: [ukgrand@yandex.ru](mailto:ukgrand@yandex.ru)

т/ф (812) 4656738



М.П. \_\_\_\_\_



Приложение №3.  
Перечень коммунальных услуг,  
предоставляемых управляющей организацией  
собственникам помещений в МКД  
и пользователям помещений в МКД  
на законном основании

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям жилых помещений в МКД.**

1. Отопление.
2. Электроснабжение.
3. Холодное водоснабжение.
4. Услуга по водоотведению.

**Показания приборов индивидуального учёта потребления  
на момент заключения договора .**

Электроснабжение \_\_\_\_\_ день- \_\_\_\_\_ ночь \_\_\_\_\_

Холодное водоснабжение \_\_\_\_\_

**Подписи сторон**

**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

E-mail: [ykgrand@mail.ru](mailto:ykgrand@mail.ru)

т/ф. (812) 4656738

М.П. \_\_\_\_\_

«И.Ю. Жидкова»

**СОБСТВЕННИК:**