

## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

Санкт-Петербург

« 04 » июля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 3 Московского района» (далее - УК) в лице Заместителя генерального директора Засядь-Волка Алексея Владимировича, действующего на основании Доверенности № 32 от 10.06.2016 г., и \_\_\_\_\_ ,  
являющийся собственником жилого помещения (далее - Собственник), по адресу:

\_\_\_\_\_ ,  
(далее - Помещение), именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

### Термины и определения, используемые в настоящем Договоре

В тексте настоящего Договора используются следующие сокращенные определения и аббревиатуры:

- **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации.
- **МКД** – многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, **Московский пр., д. 179, лит. А.**
- **Совет дома** – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ.

### 1. Предмет Договора

1.1. УК по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, в т.ч. обеспечивать управление МКД, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление в Помещение коммунальных услуг, согласно условий настоящего Договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а Собственник обязуется оплачивать УК выполненные работы и оказанные услуги в соответствии с условиями Договора.

1.2. Состав общего имущества в МКД определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Перечень и стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД установлен п. 2.1.1. Договора.

Указанный перечень изменяется УК в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД при изменении состава общего имущества в МКД 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 и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

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

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. УК обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в МКД и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе:

Таблица 1

№ п/п	СТАТЬИ (при наличии)	СТОИМОСТЬ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ
1	<p>Плата за управление многоквартирным домом.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Обеспечение предоставления жилищных и коммунальных услуг.</li> <li>2. Ведение соответствующей технической документации по МКД.</li> <li>3. Обеспечение диспетчерского контроля.</li> <li>4. Ведение хозяйственно-финансовой деятельности по учету расходов и доходов, связанных с обслуживанием общего имущества МКД.</li> <li>5. Организация расчета и сбора платы за жилищные и коммунальные услуги, в том числе с собственников нежилых помещений.</li> <li>6. Организация и ведение договорных отношений с поставщиками коммунальных услуг, подрядными и специализированными организациями.</li> <li>7. Обеспечение собственников и нанимателей жилых помещений информацией, связанной с осуществлением функций управления МКД.</li> <li>8. Прием граждан и принятие мер по устным и письменным заявлениям граждан.</li> </ol>	<p><b>2,29 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Постоянно.</li> <li>2. Постоянно.</li> <li>3. Постоянно.</li> <li>4. Постоянно.</li> <li>5. Постоянно.</li> <li>6. Постоянно.</li> <li>7. 1 раз в квартал</li> <li>8. В соответствии с внутренним распорядком управляющей организации, информация о котором расположена на информационных стендах и на официальном сайте УК.</li> </ol>
2	<p>Содержание общего имущества:</p>	<p><b>10,39 за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</b></p>	
2.1	<p>Технические осмотры.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Холодное и горячее водоснабжение, канализация (краны, разводка), система водоотвода с крыши здания (при наличии в составе общего имущества в МКД).</li> <li>2. Центральное отопление.</li> <li>3. Мусоропроводы (все устройства) (при наличии в составе общего имущества в МКД).</li> <li>4. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с протяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.</li> <li>5. Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги.</li> <li>6. Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов с соединениями.</li> <li>7. Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов (при наличии в составе общего имущества в МКД).</li> <li>8. Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп.</li> </ol>	<p>0,41 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2 раза в год.</li> <li>2. 2 раза в год.</li> <li>3. 2 раза в год.</li> <li>4. 2 раза в год.</li> <li>5. По мере необходимости.</li> <li>6. 1 раз в год.</li> <li>7. 1 раз в год.</li> <li>8. По мере необходимости.</li> </ol>
2.2	<p>Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание</p>	<p>0,39 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</p>	<p>По мере необходимости, с установленной периодичностью.</p>

	объединенных диспетчерских систем, поверка манометров, УУТЭ и др. работы).		
2.3	Услуги аварийного обслуживания. Работы при ликвидации аварий на общедомовых инженерных сетях, за исключением сетей газоснабжения.	1,75 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	По мере необходимости.
2.4	Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период: 1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок, поджатие и промазка фальцев кровли, настенных желобов и карнизных свесов. 2. Снятие пружин на входных дверях. 3. Консервация системы центрального отопления. 4. Укрепление флагодержателей (при наличии в составе общего имущества в МКД). 5. Ремонт, регулировка, промывка и гидроиспытание системы центрального отопления. 6. Восстановление теплоизоляции трубопроводов в подвальных помещениях. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период: 1. Утепление оконных и балконных проемов. 2. Установка пружин на входных дверях. 3. Утепление входных дверей в подъезды. 4. Утепление чердачных перекрытий. 5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. 6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. 7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи. 8. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. 9. Утепление и прочистка вентиляционных каналов. 10. Укрепление флагодержателей (при наличии в составе общего имущества в МКД). 11. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. 12. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов. 13. Ремонт доводчиков на входных дверях. 14. Ремонт и укрепление входных дверей. 15. Расконсервация системы центрального отопления.	1,44 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	1. 1 раз в год. 2. 1 раз в год. 3. 1 раз в год; 4. По мере необходимости. 5. 1 раз в год. 6. 1 раз в год. 7. По мере необходимости.  1. 1 раз в год. 2. По мере необходимости. 3. 1 раз в год. 4. 1 раз в год. 5. 1 раз в год.  6. 1 раз в год. 7. 1 раз в год. 8. 1 раз в год. 9. 1 раз в год.  10. По мере необходимости. 11. 1 раз в год. 12. 1 раз в год.  13. 1 раз в год. 14. 1 раз в год. 15. 1 раз в год. 16. 1 раз в год.
2.5	Услуги по дератизации.	0,07 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	1 раз в год.
2.6	Услуги по помывке фасадов.	0,24 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	1 раз в год.

2.7	Очистка кровли от наледи.	0,59 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	В зимний период по мере необходимости.
2.8	Уборка и вывоз снега.	0,06 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	В зимний период по мере необходимости.
2.9	Уборка лестничных клеток. 1. Подметание лестничных площадок и маршей. 2. Влажная протирка стен, дверей, плафонов, почтовых ящиков, отопительных приборов. 3. Мытье лестничных площадок и маршей. 4. Мытье окон. 5. Очистка металлической решетки и приямка. 6. Уборка площадки перед входом в подъезд.	1,79 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	1. 3 раза в месяц. 2. 1 раз в год. 3. 1 раз в месяц. 4. 1 раз в год. 5. 1 раз в месяц. 6. 1 раз в месяц.
2.10.1	Вывоз твердых бытовых отходов. (Вывоз строительного мусора тарифицируется отдельно)	2,68 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	В соответствии с Договорами, заключенными со специализированными организациями.
2.10.2	Утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов.	1,03 за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	
3	Текущий ремонт общего имущества. 1. Фундаменты. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.  2. Стены и фасады. Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов. 3. Перекрытия. Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска. 4. Крыши. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. 5. Оконные и дверные заполнения. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений. 6. Ремонт лестниц, балконов, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов. 7. Полы. Замена, восстановление отдельных участков полов. 8. Внутренняя отделка.	<b>5,84 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</b>	В течение календарного года по утвержденному плану, высылаемому ежегодно Советам домов.

	<p>Восстановление отделки стен, потолков, полов в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых помещениях.</p> <p>9. Центральное отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.</p> <p>10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.</p> <p>11. Электроснабжение и электротехнические устройства. Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.</p> <p>12. Вентиляция. Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.</p> <p>13. Мусоропроводы (при наличии в составе общего имущества в МКД). Восстановление работоспособности стволов мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.</p> <p>14. Внешнее благоустройство. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников.</p>		
4	<p>Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка. Зимняя уборка включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подметание снега.</li> <li>2. Сдвигание снега.</li> <li>3. Посыпка территорий песком или смесью.</li> <li>4. Очистка от наледи и льда.</li> <li>5. Уборка газонов при положительной температуре наружного воздуха.</li> <li>6. Погрузка и вывоз снега.</li> <li>7. Уборка контейнерных площадок.</li> <li>8. Очистка урн от мусора.</li> </ol> <p>Летняя уборка включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подметание территорий.</li> <li>2. Промывка территорий после зимнего периода.</li> <li>3. Поливка территорий.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Уборка газонов.</li> <li>5. Выкашивание газонов.</li> <li>6. Очистка газонов от опавших листьев.</li> <li>7. Погрузка и вывоз листьев;</li> <li>8. Уборка контейнерных площадок;</li> <li>9. Мытье контейнерных площадок;</li> <li>10. Очистка урн от мусора;</li> </ol>	<p><b>1,52 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 73 раза в сезон.</li> <li>2. 20 раз в сезон.</li> <li>3. 60 раз в сезон.</li> <li>4. 60 раз в сезон.</li> <li>5. 10 раз в сезон.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. 2 раза в сезон.</li> <li>7. 1 раз в сутки.</li> <li>8. 1 раз в сутки.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 105 раз в сезон.</li> <li>2. 2 раза в сезон.</li> <li>3. По мере необходимости.</li> <li>4. 105 раз в сезон.</li> <li>5. 3 раза в сезон.</li> <li>6. 3 раза в сезон.</li> <li>7. 3 раза в сезон.</li> <li>8. 1 раз в сезон.</li> <li>9. 10 раз в сезон.</li> <li>10. 1 раз в сутки.</li> </ol>

	11. Промывка урн.		11. 14 раз в сезон.
5	Очистка мусоропровода (при наличии в составе общего имущества в МКД) 1. Профилактический осмотр мусоропроводов. 2. Удаление мусора из мусороприемных камер. 3. Уборка мусороприемных камер. 4. Очистка и промывка загрузочных клапанов. 5. Мойка сменных мусоросборников, нижней части ствола и шибера мусоропровода. 6. Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, мусоросборников. 7. Устранение засора. 8. Промывка мусоропровода.	<b>1,36 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</b>	1. 2 раза в месяц. 2. 1 раз в сутки. 3. 1 раз в сутки. 4. 1 раз в неделю. 5. 1 раз в месяц. 6. 1 раз в месяц. 7. По мере необходимости. 8. 2 раза в год.
6	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (при наличии в составе общего имущества в МКД)	45 руб.	В рамках выявления неполадок.
7	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в МКД)	0,44 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	В рамках выявления неполадок.
8	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии в составе общего имущества в МКД), в том числе:	0,65 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	В рамках выявления неполадок.
8.1	работы по аварийному обслуживанию.	0,16 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	
8.2	работы по техническому обслуживанию и ремонту.	0,49 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	
9	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе:	<b>0,62 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</b>	Постоянно.
9.1	Приборы учета электрической энергии.	0,06 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	
9.2	Приборы учета тепловой энергии и горячего водоснабжения - если установлен УУТЭ.	0,51 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	
9.3	Приборы учета холодного водоснабжения.	0,05 руб. за 1 м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений.	
10	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в МКД), в том числе:	<b>2,61 руб. за 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений.</b>	
10.1	Техническое обслуживание и ремонт лифтов		Постоянно.
10.2	Техническое освидетельствование		Ежегодно.
10.3	Работы по оценке соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы		По мере необходимости.
10.4	Техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем		Постоянно.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее – Пользователи), жилые Помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление.

№ п/п	СТАТЬИ	СТОИМОСТЬ
1	Тариф на тепловую энергию для расчета за коммунальную услугу по отоплению	1621,95 руб./Гкал
2	Тариф на горячее водоснабжение с открытой и закрытой централизованной системой	97,32 руб./м <sup>3</sup>
3	Тариф на электрическую энергию в домах с газовыми плитами «дневная зона»	4,29 руб./ кВт <sup>0</sup> ч
4	Тариф на электрическую энергию в домах с газовыми плитами «ночная зона»	2,47 руб./ кВт <sup>0</sup> ч
5	Тариф на электрическую для населения в домах с электрическими плитами «дневная зона»	3,00 руб./ кВт <sup>0</sup> ч
6	Тариф на электрическую для населения в домах с электрическими плитами «ночная зона»	1,73 руб./ кВт <sup>0</sup> ч
7	Тариф на холодную воду	25,44 руб./м <sup>3</sup>
8	Тариф на водоотведение	25,44 руб./м <sup>3</sup>
9	Цена на природный газ	5747,79 руб./1000м <sup>3</sup>

2.1.3. Не менее чем за сутки информировать Собственника и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в МКД путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в парадных МКД.

2.1.4. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора в течение трех лет.

2.1.5. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг (пп. 1.8 п 2.1.1. Договора).

2.1.6. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Совету дома отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.7. В случае необходимости письменно информировать Совет дома о состоянии общего имущества в МКД, а также представлять соответствующие предложения о текущем ремонте общего имущества в МКД Совету дома.

2.1.8. Размещать на интернет портале государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства [www.dom.gosuslugi.ru](http://www.dom.gosuslugi.ru), сайте управляющей компании [www.gks3.ru](http://www.gks3.ru) информацию в соответствии с требованиями стандарта раскрытия информации.

## 2.2. УК вправе:

2.2.1. Принимать решения о планировании текущего ремонта общего имущества в МКД в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в порядке, предусмотренном ЖК РФ, из расчета средств, полученных от Собственников и Нанимателей, по статье «Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме» за предыдущий календарный год с учетом санкций контролирующих органов.

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

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в МКД, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленным общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников,

материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в МКД.

2.2.6. В случае несовершения собственником обязательств по своевременному внесению платы за жилищно-коммунальные услуги взыскивать пени с собственников помещений в МКД согласно п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

2.2.7. Приостановить подачу коммунальных ресурсов в случае несовершения собственником обязательств по выплатам за жилищно-коммунальные услуги в течение 3 месяцев, с соблюдением норм действующего законодательства.

2.2.8. Изменять тарифную ставку по одной или нескольким статьям в случае введения соответствующих изменений Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

2.2.9. Заключать договоры возмездного пользования общим имуществом собственников помещений в МКД для размещения информационных, рекламных конструкций, дополнительного оборудования (кондиционеры, вентиляции), линий связи (интернет, телевидение) с целью взимания платы с третьих лиц за указанное пользование, и использование полученных средств на содержание, ремонт общего имущества, а также на ликвидацию задолженности по оплатам собственников помещений в МКД

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, в том числе за управление им и вывоз твердых бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретения в собственность другого помещения в МКД в недельный срок с момента регистрации сделки представить в УК соответствующую информацию.

2.3.3. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить УК контактные телефоны.

2.3.4. Собственник обязан установить индивидуальные приборы учета потребляемых коммунальных ресурсов.

2.3.5. Собственник, не имеющий приборы учета, обязан оплатить превышение объема водопотребления по отношению к нормативу на общедомовые нужды.

2.3.6. Избрать Совет дома на общем собрании собственников помещений.

### **2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Требовать от УК надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. Требовать от УК возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.3. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в МКД для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора.

## **3. Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, в т.ч. за управление МКД, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным УК платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. Ежемесячная плата Собственника по Договору определяется в соответствии с положениями п. 2.1.1. и 2.1.2. Договора из расчета площади принадлежащего Собственнику помещения.

3.3. Изменение размера платы Собственника по Договору в случае оказания жилищных и коммунальных услуг в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством



Российской Федерации.

3.4. Размер платы собственника нежилого помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, включая услуги по управлению МКД, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенных в соответствии с ЖК РФ.

3.5. Размер платы собственника нежилого помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

#### **4. Ответственность**

4.1. Убытки, понесенные Собственником или УК в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. УК не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) УК, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД, и если данные решения приняты без учета предложений УК, 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 предоставление УК собственникам помещений в МКД информации, в соответствии с пунктом 2.1.8.

4.3. 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 кратчайший срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

#### **5. Изменение и расторжение Договора**

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании 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.

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

5.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД в случае, если УК не выполняет условий Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом УК не менее чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

Дата расторжения Договора в соответствии с п. 5.2, 5.3, 5.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в МКД и определяется общим собранием собственников помещений в МКД.

5.6. УК вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу УК или не позволяет выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с условиями Договора, и УК было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в МКД об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в МКД.

5.7. О расторжении Договора УК обязана письменно уведомить Собственника не позднее чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.8. УК 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 МКД собственниками помещений в МКД, одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств ОС-1а «Акт о приеме-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

## **6. Срок действия Договора**

6.1. Настоящий Договор заключен с 04.06.2016 года до 03.06.2017 года, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление УК с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств N ОС-1а "Акт о приеме-передаче здания (сооружения)". УК обязана оповестить Собственников о дате передачи МКД в управление УК путем размещения на входных дверях в каждый подъезд МКД соответствующей информации.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД.

## **7. Особые условия**

7.1. Контроль за выполнением УК ее обязательств по Договору осуществляется Советом дома в соответствии с действующим законодательством, а также на основании Приложения № 2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

## **8. Прочие условия**

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

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

### **Приложения:**

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.
2. Положение о взаимодействии Совета многоквартирного дома с Управляющей

компанией.

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

М.П. (для юридических лиц)

**Управляющая организация**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Жилкомсервис № 3 Московского района»  
196247, Санкт-Петербург,  
Новоизмайловский пр., д. 85, корп. 2  
ОГРН 1089847280490  
ИНН 7810523435, КПП 781001001  
р/сч 40702810655160002586, СЕВЕРО-  
ЗАПАДНЫЙ БАНК ОАО «СБЕРБАНК  
РОССИИ» г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, БИК  
044030653  
к/сч 30101810500000000653  
Заместитель генерального директора

\_\_\_\_\_ А. В. Засядь-Волк  
М.П.

СОСТАВ  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
по адресу: Московский пр., д. 179 лит. А

Год постройки 1951  
Фундамент (тип и материал) ленточные бетонные и железобетонные  
Несущие стены (материал) кирпич  
Перекрытия (материал) железобетонные  
Крыша (материал кровли, площадь) кровельная сталь (оцинкованная), 2 203 кв. м  
Балконные плиты (наличие, шт., материал) балконные плиты -35шт.  
Несущие колонны (наличие, шт.) \_\_\_\_\_  
Ограждающие ненесущие конструкции:  
Окна в помещениях общего пользования (шт.) на л/клетки-25шт., подвал -18шт.  
Двери в помещениях общего пользования (шт.) входные-5шт., тамбурные-5шт. чердачные -2шт., подвальные-7шт.  
Иные конструкции \_\_\_\_\_  
Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):  
Системы: холодного водоснабжения  
Горячего водоснабжения  
Канализации 93м  
Отопления  
Газовые колонки \_\_\_\_\_  
Мусоропровод  
Электроснабжение 862,2м  
Водомерный узел  
Тепловой пункт  
Элеваторный узел \_\_\_\_\_  
Насосы (кол-во) \_\_\_\_\_  
Внутридомовые системы газоснабжения  
ПЗУ  
Светильники (кол-во) 52шт  
Лифт пассажирский (кол-во) 5шт  
Лифт грузовой (кол-во) \_\_\_\_\_  
Иное оборудование \_\_\_\_\_  
Нежилые помещения: \_\_\_\_\_  
Подвальное помещение (площадь) 690 кв.м  
Техническое подполье (площадь) \_\_\_\_\_  
Технический этаж (площадь) \_\_\_\_\_  
Колясочные (шт., площадь) \_\_\_\_\_  
Чердак (площадь) 954 кв.м  
Технический чердак (площадь) \_\_\_\_\_  
Лестницы, лестничные площадки (площадь) 897 кв. м

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

М.П. (для юридических лиц)

**Управляющая организация**

Заместитель генерального директора

\_\_\_\_\_ А. В. Засядь-Волк

М.П.

## **Положение о взаимодействии Совета многоквартирного дома с управляющей компанией (далее – Положение)**

### **1. Общие положения**

1.1. Совет дома создается по решению Общего собрания собственников помещений в МКД и является полномочным представительным органом, действующим от имени и в интересах Собственников.

1.2. Совет дома избирается из числа Собственников общим собранием собственников помещений в МКД.

### **2. Функции Совета дома**

Совет дома:

2.1. Представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД.

2.2. Осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:

- при предварительном письменном уведомлении УК присутствует при снятии показаний общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников;

- при предварительном письменном уведомлении УК присутствует при приемке оказанных УК услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;

- инициирует принятие и наблюдает за исполнением мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.

2.3. Осуществляет приемку письменных заявлений граждан, связанных с предложениями и жалобами на деятельность управляющей компании по надлежащему исполнению договора управления с дальнейшей передачей указанных заявлений в УК.

2.4. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе.

2.5. Информировует Собственников по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников (далее - ОСС) по инициативе Совета дома;

- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД.

2.6. Обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников, деятельности Совета дома, а при необходимости – копий технической документации на МКД (если данное решение принято на ОСС).

### **3. Взаимодействие Совета дома с УК**

3.1. Совместно с УК, Совет дома действует исключительно в интересах Собственников, исходя из предпосылки, что эти интересы заключаются в содержании, обслуживании, ремонте и использовании общедомового имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников на максимально выгодных для Собственников условиях. Содержание и обслуживание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства является безусловным приоритетом.

3.2. УК обращается по возникающим в процессе управления и обслуживания МКД

вопросам к Председателю Совета дома, который доводит предложения УК до сведения Совета дома и созывает Совет дома не позднее, чем через 10 дней с даты поступления предложения от УК. Для всестороннего рассмотрения предложения УК, Совет дома может запросить дополнительную информацию от УК, органов местного самоуправления, а также избрать комиссию из числа собственников для подготовки заключения по полученным предложениям.

После обсуждения предложений УК Совет дома, с учётом мнения созданных по этому вопросу комиссий (если таковые были созданы), предоставляет собственникам своё заключение по поводу предложений УК, выносит их на рассмотрение общего собрания Собственников либо направляет в адрес УК мотивированный отказ в вынесении предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников.

В случае вынесения предложения УК на обсуждение Общим собранием Собственников, результат голосования в течение 5 дней после оформления протокола собрания доводится до УК в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением решений собственников, копии протокола, заверенной подписью Председателя или членов Совета дома.

В случае, если Совет дома принял решение не выносить предложения УК на рассмотрение общего собрания Собственников, Совет дома должен в пятидневный срок со дня принятия такого решения направить в УК письменный ответ с изложением причин отказа. Ответ может быть передан под роспись ответственному лицу либо направлен заказным письмом.

3.3. В случае уклонения УК от выполнения условий договора управления, Совет дома вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) УК.

3.4. УК обязана предоставить аргументированные ответы на обращения Совета дома, связанные с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также на заявления, указанные в п. 3.8 настоящего Договора и по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета дома, в течение 20 дней, следующих с даты обращения.

3.5. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и председателя Совета дома с УК регулируются основании решения общего собрания собственников.

3.6. Совет дома имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание Собственников по предложению УК.

3.7. Собственники могут обращаться к членам Совета дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися содержания, обслуживания, ремонта общего имущества МКД, а также по другим вопросам, входящим в компетенцию Совета дома. Такое обращение может быть сделано лично или в письменном виде.

3.8. Обращения Собственников, указанные в п. 3.4, рассматриваются Советом дома. Совет дома обязан обратиться в УК по указанным обращениям для предоставления аргументированного ответа на обращения.

3.9. Члены Совета дома и Председатель обязаны давать письменные разъяснения и отзывы на предложения и обращения собственников в течение 30 дней, следующих с даты обращения.

#### **4. Взаимодействие Председателя Совета дома с УК**

Председатель Совета дома избирается из числа членов Совета дома на общем собрании Собственников.

Председатель Совета дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию Собственников.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета дома:

4.1. От имени Собственников и в их интересах ведет переговоры с УК относительно условий договора управления МКД.

4.2. Доводит до сведения Собственников результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или

размещения информации на сайте МКД в сети Интернет или на информационных стендах в подъездах МКД.

4.3. Заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников, договор управления МКД. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от УК копии этого договора.

4.4. Осуществляет контроль за выполнением УК обязательств, предусмотренных Договором управления, ЖК РФ, иными нормативно-правовыми актами, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ.

4.5. Выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4.6. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета дома, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД.

4.7. Согласовывает с УК дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием МКД.

4.8. Участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета дома.

4.9. При выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует УК и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников принимает меры для прекращения таких работ.

4.10. От лица Собственников обращается в УК, Администрацию Московского района города Санкт-Петербурга, иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома.

4.11. Подписывает решения, принятые Советом дома, и протоколы заседаний Совета дома.

В случае прекращения полномочий председателя Совета дома до момента прекращения полномочий Совета дома его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета дома по документально оформленному решению Совета дома, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета дома.

## **5. Порядок работы Совета дома**

5.1. Заседание Совета дома может быть собрано по предложению одного из членов Совета дома или Председателя.

5.2. Председатель обязан созывать Совет дома не реже, чем один раз в три месяца.

5.3. Место и время заседания Совета дома определяется председателем и сообщается членам Совета дома лично либо по телефону. Сообщение о предстоящем плановом заседании Совета дома с указанием места и даты публикуется на информационных стендах МКД не менее чем за 3 дня до назначенной даты. Внеплановые (экстренные) заседания могут проводиться в исключительных случаях с оповещением членов Совета дома за 1 день до дня заседания.

5.4. Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции. Решения принимаются путём голосования.

## **6. Организация делопроизводства Совета дома**

6.1. Решения Совета дома оформляются протоколом, который подписывается председателем Совета дома.

6.2. Совет дома осуществляет хранение копий следующей документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников:

- листы регистрации (реестры) вручения уведомлений о проведении общего собрания собственников помещений в МКД;
- копии бланков голосования (решений собственника), заполненные собственниками, для заочной, очно-заочной форм принятия решения, оригиналы находятся в УК (определяется на ОСС);

- схемы распределения долей Собственников в праве на общее имущество в МКД на дату проведения общего собрания;

- протоколы решений общего собрания Собственников;

- доверенности представителей Собственников на право голосования на общем собрании;

- журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников;

- протоколы заседаний Совета дома;

- журнал регистрации протоколов заседаний Совета дома;

- доверенности, выданные председателю Совета дома Собственниками;

- акты, подписанные председателем Совета дома или другими лицами по его доверенности или по решению Совета дома;

- книга учёта обращений в Совет дома Собственников и жителей МКД;

- переписка по вопросам деятельности Совета дома и управления МКД;

Все документы хранятся у действующего председателя. Председатель и члены Совета дома не имеют права передавать кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета дома персональные данные собственников помещений в МКД, либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные Собственников любым другим образом.

## 7. Внесение изменений и дополнений в Положение

Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания Собственников.

**Собственник**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

М.П. (для юридических лиц)

**Управляющая организация**

Заместитель генерального директора

\_\_\_\_\_ А. В. Засядь-Волк

М.П.