

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

Санкт-Петербург

«___» _____ 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, 5-й Предпортовый проезд, дом 12, корпус 1, литера 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.	Плата за управление многоквартирным домом. 1. Обеспечение предоставления жилищных и коммунальных услуг. 2. Ведение соответствующей технической документации по МКД.	2,29 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	1. Постоянно. 2. Постоянно.

	<p>3. Обеспечение диспетчерского контроля.</p> <p>4. Ведение хозяйственно-финансовой деятельности по учету расходов и доходов, связанных с обслуживанием общего имущества МКД.</p> <p>5. Организация расчета и сбора платы за жилищные и коммунальные услуги, в том числе с собственников нежилых помещений.</p> <p>6. Организация и ведение договорных отношений с поставщиками коммунальных услуг, подрядными и специализированными организациями.</p> <p>7. Обеспечение собственников и нанимателей жилых помещений информацией, связанной с осуществлением функций управления МКД.</p> <p>8. Прием граждан и принятие мер по устным и письменным заявлениям граждан.</p>		<p>3. Постоянно.</p> <p>4. Постоянно.</p> <p>5. Постоянно</p> <p>6. Постоянно</p> <p>7. 1 раз в квартал</p> <p>8. В соответствии с внутренним распорядком управляющей организации, информация о котором расположена на информационных стендах и на официальном сайте УК.</p>
2	Содержание общего имущества:	11, 08 руб. за 1 м² общей площади жилых помещений.	
2.1	<p>Технические осмотры.</p> <p>1. Холодное и горячее водоснабжение, канализация (краны, разводка), система водоотвода с крыши здания (при наличии в составе общего имущества в МКД).</p> <p>2. Центральное отопление.</p> <p>3. Мусоропроводы (все устройства) (при наличии в составе общего имущества в МКД).</p> <p>4. Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с протяжкой контактных соединений.</p> <p>5. Осмотр электрической сети в технических подвалах и на чердаке, в том числе распаянных коробок.</p> <p>6. Осмотр вводных распределительных устройств (ГРЩ).</p> <p>7. Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп.</p>	0,41 руб. за 1 м² общей площади жилых помещений.	<p>1. 2 раза в год.</p> <p>2. 2 раза в год.</p> <p>3. 2 раза в год.</p> <p>4. 2 раза в год.</p> <p>5. По мере необходимости.</p> <p>6. 1 раз в год.</p> <p>7. По мере необходимости</p>
2.2	Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров, УУТЭ и др. работы).	0,39 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	По мере необходимости, с установленной периодичностью.
2.3	Услуги аварийного обслуживания. Работы при ликвидации аварий на общедомовых инженерных сетях, за исключением сетей газоснабжения.	1,75 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	По мере необходимости.

2.4	<p>Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации.</p> <p>Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 ² общей площади жилых помещений.	<ol style="list-style-type: none"> 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. По мере необходимости 7. 1 раз в год. 8. По мере необходимости. 9. 1 раз в год. 4. 1 раз в год. 5. По мере необходимости. 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
2.5	Услуги по дератизации.	0,07 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	1 раз в год.
2.6	Услуги по помывке фасадов.	0,24 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	1 раз в год.
2.7	Очистка кровли от наледи.	0,59 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	В зимний период по мере необходимости.

2.8	Уборка и вывоз снега.	0,06 руб. за 1 м ² 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 приемка. 6. Уборка площадки перед входом в подъезд.	1,79 руб. за 1 м ² 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)	2,27 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	В соответствии с Договорами, заключенными со специализированными организациями.
2.10.2	Утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов.	2,13 за 1 м ² 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. 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. Восстановление отделки стен, потолков, полов в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых помещениях. 9. Центральное отопление. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.	5,84 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	В течение календарного года по утвержденному плану, высылаемому ежегодно Советам домов.

	<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>		
<p>4.</p>	<p>Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка. Зимняя уборка включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Подметание снега. 2. Сдвигание снега. 3. Посыпка территорий песком или смесью. 4. Очистка от наледи и льда. 5. Уборка газонов при положительной температуре наружного воздуха. 6. Погрузка и вывоз снега. 7. Уборка контейнерных площадок. 8. Очистка урн от мусора. <p>Летняя уборка включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Подметание территорий. 2. Промывка территорий после зимнего периода. 3. Поливка территорий. 4. Уборка газонов. 5. Выкашивание газонов. 6. Очистка газонов от опавших листьев. 7. Погрузка и вывоз листьев; 8. Уборка контейнерных площадок; 9. Мытье контейнерных площадок; 10. Очистка урн от мусора; 11. Промывка урн. 	<p>1,52 руб. за 1 м² общей площади жилых помещений.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 73 раза в сезон. 2. 20 раз в сезон. 3. 60 раз в сезон. 4. 60 раз в сезон. 5. 10 раз в сезон. 6. 2 раза в сезон. 7. 1 раз в сутки. 8. 1 раз в сутки. 1. 105 раз в сезон. 2. 2 раза в сезон. 3. По мере необходимости. 4. 105 раз в сезон. 5. 3 раза в сезон. 6. 3 раза в сезон. 7. 3 раза в сезон. 8. 1 раз в сезон. 9. 10 раз в сезон. 10. 1 раз в сутки. 11. 14 раз в сезон.
<p>5</p>	<p>Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (при наличии в составе общего имущества в МКД)</p>	<p>45 руб.</p>	<p>В рамках выявления неполадок.</p>

6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в МКД)	0,44 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	В рамках выявления неполадок.
7	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 ² общей площади жилых помещений.	В рамках выявления неполадок.
7.1	работы по аварийному обслуживанию.	0,16 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	
7.2	работы по техническому обслуживанию и ремонту.	0,49 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	
8	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе:	0,62 руб. за 1 м² общей площади жилых помещений.	Постоянно.
8.1	Приборы учета электрической энергии.	0,06 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	
8.2	Приборы учета тепловой энергии и горячего водоснабжения - если установлен УУТЭ.	0,51 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	
8.3	Приборы учета холодного водоснабжения.	0,05 руб. за 1 м ² общей площади жилых помещений.	
9	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в МКД), в том числе:	2,21 руб. за 1 м² общей площади жилых помещений.	
9.1	Техническое обслуживание и ремонт лифтов		Постоянно.
9.2	Техническое освидетельствование		Ежегодно.
9.3	Работы по оценке соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы		По мере необходимости.

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 ³
3	Тариф на электрическую энергию в домах с газовыми плитами «дневная зона»	4,29 руб./ кВт ⁰ ч
4	Тариф на электрическую энергию в домах с газовыми плитами «ночная зона»	2,47 руб./ кВт ⁰ ч

5	Тариф на электрическую для населения в домах с электрическими плитами «дневная зона»	3,00 руб./ кВт°ч
6	Тариф на электрическую для населения в домах с электрическими плитами «ночная зона»	1,73 руб./ кВт°ч
7	Тариф на холодную воду	25,44 руб./м ³
8	Тариф на водоотведение	25,44 руб./м ³
9	Цена на природный газ	5747,79 руб./1000м ³

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, сайте управляющей компании 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 ____года до ____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 ПАО «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: 5-й Предпортовый проезд, дом 12, корпус 1, литера А,

Год постройки 2012

Фундамент (тип и материал) Свайный с железобетонным ростверком

Несущие стены (материал) Панель

Перекрытия (материал) железобетонные

Крыша (материал кровли, площадь) Мягкая (техноэласт), 3 120 кв. м

Балконные плиты (наличие, шт., материал) балконные плиты

Несущие колонны (наличие, шт.) _____

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) Металлопластиковые, на л/к – 257 шт. подвал – 19 шт.

Двери в помещениях общего пользования (шт.) Металлические – 411 шт.

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Системы:

Холодного водоснабжения 725м.

Горячего водоснабжения 2200 м.

Канализации 725 м.

Системы газоснабжения

Системы электроснабжения 2400 м.

Системы вентиляции

Тепловой пункт 3 шт.

Насосы 4 шт.

Коллективные (общедомовые) приборы учета :

Электрической энергии 6 шт.

Тепловой энергии и горячей воды 3 шт.

Холодной воды 1 шт.

Лифт пассажирский 14 шт.

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. Информировывает 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.