

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 201__ г.

Общество с Ограниченной Ответственностью «Жилкомсервис № 3 Московского района», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны и Собственник _____,

паспорт гражданина РФ _____ номер _____ выдан _____
(Ф.И. О. собственника помещения, паспорт, серия, №, кем и когда выдан - для физического лица)
в лице _____ действующего (-ей) на основании _____
(по доверенности физ. лица: паспорт: серия, кем и когда выдан, для юрид. лица - Ф.И.О., должность)
являющийся (-щаяся) на основании _____
(документ, устанавливающий право собственности на помещение)
владельцем квартир (-ы) № _____ (комнаты площадью _____ м², расположенной в коммунальной квартире № _____), общей площадью _____ м², жилой площадью _____ м² по адресу: _____ (далее - Помещение), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Собственник (и) поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работа по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещения (-ий), в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом, а также обеспечивать предоставление в Помещение (-ия) коммунальных услуг согласно Договору и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются согласно действующего законодательства, нормативно-правовых актов, регулирующих правила содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Управляющая организация в соответствии с настоящим договором, на основании действующего Законодательства и в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 27.08.2012 г.), и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором, выполняет следующие обязанности по управлению Многоквартирным Домом:

2.1.1. оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, аварийному обслуживанию, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме согласно соответствующим перечням, установленным приложениями № 1, № 2 и № 3 к настоящему Договору;

2.1.2. заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с другими организациями в интересах собственников. помещений многоквартирного дома;

2.1.3. обеспечение мероприятий по сбору платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе и взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке;

2.1.4. обеспечение контроля за своевременным внесением собственниками помещений установленных платежей и взносов;

2.1.5. предоставление ежегодного отчета перед общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме по исполнению Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору;

2.1.6. осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей оптимального и эффективного управления многоквартирным домом, а так же во исполнение решений, общего собрания собственников помещений;

2.1.7. право заключать в интересах собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных и иных конструкций.

2.2. Генеральный директор Управляющей организации или иное надлежащим образом уполномоченное лицо осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом в соответствии с настоящим Договором от имени Управляющей организации. При осуществлении в соответствии с настоящим Договором полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени собственников помещений Многоквартирного дома без доверенности.

Иные работники Управляющей организации действуют от имени Собственника помещений Многоквартирного дома только на основании доверенности, выдаваемой Генеральным директором Управляющей организации, в пределах, указанных в ней полномочий.

3. Права и обязанности Собственника помещений

3.1. Собственник помещений:

3.1.1. вправе требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора;

3.1.2. обязан по требованию Управляющей организации предоставить последней информацию, необходимую для исполнения обязательств по настоящему Договору, а так же доступ к общему имуществу Многоквартирного дома;

3.1.3. обязан своевременно и в полном объеме производить оплату по настоящему Договору. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по договору, оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

3.1.4. Собственник передаёт полномочия на заключение договоров об использовании общего имущества многоквартирного дома, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных и иных конструкций, оборудования связи и иных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Размер и порядок внесения платы Собственником по договору

- 4.1. Управляющая организация осуществляет функции по управлению многоквартирным домом, а так же обеспечивает выполнение работ и предоставление услуг в соответствии с п.1.1. настоящего Договора за счет платы, взимаемой Управляющей организацией через ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» и внесенной в Счета-квитанции, ежемесячно предоставляемые Собственнику и рассчитанные на основании тарифов -на коммунальные услуги и услуги по энергоснабжению в установленном порядке, принятые уполномоченными органами власти Санкт-Петербурга.
- 4.2. Размер платы по настоящему Договору изменяется Управляющей организацией в одностороннем порядке при изменении Законодательства и (или) принятии уполномоченными органами власти Санкт-Петербурга иных тарифов на коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и услуги по энергоснабжению.
- 4.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании Счетов-квитанций.

5. Ответственность сторон

- 5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.
- 5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные собственнику и (или) третьим лицам в результате действий или бездействий, совершенных во исполнение решений общего собрания собственников помещений.
- 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.

6. Действие Договора

- 6.1. Настоящий Договор заключен с «___» _____ 20__ года до «___» _____ 20__ года, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств №ОС- 1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)».
- 6.2. Договор заключается сроком на три года.
- 6.3. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.
- 6.4. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора, с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации не менее чем за 30 дней до дня, с которого Договор считается расторгнутым.
- 6.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.
- 6.6. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме не будет принято решения об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации или данное решение не будет доведено до сведения действующей Управляющей организации договор считается пролонгированным на следующий трехгодичный срок на тех же условиях.

7. Прочие условия

- 7.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой стороны.
- 7.2. Все изменения и дополнения, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора должны быть составлены в письменной форме к подписаны Сторонами.
- 7.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, решаются в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации.
- 7.4. Все споры по исполнению и дополнению данного Договора разрешаются соглашением Сторон, при этом Стороны стремятся достигнуть согласия, в противном случае спор передается на рассмотрение суда.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Управляющая организация:

ООО «ЖКС №3 Московского района», адрес 196547, Санкт-Петербург, Новоизмайловский пр., д. 85, корп. 2.

тел./факс 375-58-90, ИНН 7810523435, КПП 781001001, р/сч 40702810516000005434, к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790 в ОАО «Банк Санкт-Петербург» Дополнительный офис «Московский»

Генеральный директор

ООО «ЖКС № 3 Московского района» _____ / _____

м.п.

Собственник (представитель): _____

(фамилия, имя отчество)

Паспорт серии _____

выдан _____

«___» _____ 20__ года

(подпись)

(ф.и.о.)

**Состав общего имущества Многоквартирного дома
по адресу: _____**

Год постройки
Фундамент
Серия дома
Материал стен
Материал перекрытий
Конструкция и материал кровли
Наличие подвала, полуподвала, технического подполья
Наличие чердачного помещения
Этажность
Количество подъездов
Количество квартир
Площадь дома (кв.м.)
 Полезная
 Жилая
 Нежилых помещений
Инженерные коммуникации и иное обслуживающие более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (нужное подчеркнуть):
 Системы холодного водоснабжения
 Системы горячего водоснабжения
 Канализации
 Отопления
 Мусоропровод
 Электроснабжение
тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) _____,
АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский (кол-во) _____, лифт грузовой (кол-во) _____, иное оборудование _____
Год последнего ремонта
 Капитального
 Текущего
Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны)
Контейнерная площадка (площадь) _____
Элементы благоустройства _____
Детская, спортивная площадка _____
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):
Трансформаторная подстанция, иные объекты _____, _____

**Перечень работ и услуг
по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в Многоквартирном доме**

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома.
2. Аварийное обслуживание.
3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
4. Предоставление услуг по содержанию придомовой территории.
5. Уборка лестничных клеток.
6. Сбор и вывоз бытовых отходов.
7. Содержание и ремонт лифтов (при их наличии).

**Перечень коммунальных услуг,
предоставляемых в жилые Помещения**

1. Холодное водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Газоснабжение.
5. Отопление.
6. Горячее водоснабжение (при его наличии).

Управляющая организация:
ООО «ЖКС № 3 Московского района»
Генеральный директор

_____/_____/_____
м.п.

Собственник (представитель): _____
(фамилия, имя отчество)

_____/_____/_____
(подпись) (ф.и.о.)