



**ЖИЛКОМСЕРВИС 3
КИРОВСКОГО РАЙОНА
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**ДОГОВОР № _____ / _____
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией
и собственником(и) помещения(ий) в этом доме**

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 202__ г.

ООО «Жилкомсервис №3 Кировского района», далее – «Управляющая организация», в лице Генерального директора **Бобыря Александра Борисовича**, действующего на основании устава и собственники жилого помещения расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, ул. /пр. _____, дом № _____, корпус _____, литер _____, кв. _____

(далее Собственник)

1. ☒ _____ действующий(ая)
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение площадью _____ м2, №
гос. регистрации права _____ от « _____ » _____ года;

2. _____ действующий(ая)
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение площадью _____ м2, №
гос. регистрации права _____ от « _____ » _____ года;

3. _____ действующий(ая)
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение площадью _____ м2, №
гос. регистрации права _____ от « _____ » _____ года;

4. _____ действующий(ая)
на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение площадью _____ м2, №
гос. регистрации права _____ от « _____ » _____ года;

(далее – Помещение), именуемые в дальнейшем - **Сторонами**, заключили настоящий договор) на основании протокола общего собрания собственников жилых помещений многоквартирного дома № _____ от « _____ » _____ года,
(далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется обеспечить управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества и по содействию предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул./пр. _____, дом № _____, корпус _____, литер _____, в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативно-правовыми документами, регулирующими вопросы взаимоотношения сторон в системе Жилищно-коммунального хозяйства.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», и установлен в Приложении 2 к Договору.

Указанный перечень может быть изменен Управляющей организацией в следующих случаях:

1.3.1. На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме и в других случаях предусмотренных действующим законодательством РФ.

1.3.2. В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства Российской Федерации и иных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы взаимоотношений сторон в системе Жилищно-коммунального хозяйства.

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

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

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

2.1.2. Обеспечивать работоспособность инженерных сетей общего имущества многоквартирного дома, для доставки коммунальных ресурсов от ресурсоснабжающих организаций, до первых отключающих устройств расположенных на ответвлениях от стояков холодной воды, горячей воды, отопления, электрической энергии, газа в помещениях Собственника, а также для водоотведения.

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

2.1.4. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.1.5. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в многоквартирном доме о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

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

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

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

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

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

2.2.6. Согласовывать необходимые документы и давать согласие от имени собственников многоквартирного дома на размещение на общедомовом имуществе дополнительного оборудования с правом заключать в интересах собственников договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоры на установку и эксплуатацию дополнительного оборудования (рекламно-информационные конструкции, кондиционеры, козырьки, маркизы, роллеты, линии телекоммуникаций и другое оборудование, размещенное на общедомовом имуществе).

2.2.7. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в результате нарушения собственником обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг и иных затрат на восстановление поврежденного по вине Собственника и членов его семьи общего имущества.

2.3. Собственник обязан:

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

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

2.3.3. Строго соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

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

2.3.5. Не препятствовать доступу в Помещение представителям Управляющей организации, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного общедомового оборудования, для осмотра санитарно-технического и иного общедомового оборудования, приборов учета и контроля. Содействовать обеспечению доступа в случае необходимости проведения неотложных технических работ и работ по ликвидации аварий.

2.3.6. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные приборы отопления, регулируемую и запорную арматуру - **только с письменного согласия Управляющей организации.**

2.3.7. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях конструктивных элементов жилого помещения и инженерных сетей общего имущества дома, находящегося в жилом Помещении.

2.3.8. Своевременно (но не позднее 10 рабочих дней с момента изменений, сообщать Управляющей организации об изменениях в составе зарегистрированных лиц (по форме 9) в указанном Помещении. В случае несвоевременного предоставления собственником указанной информации, начисления производятся по имеющимся данным до момента представления соответствующей информации. Начисления по вновь представленным данным начинаются с момента предоставления указанной информации. Перерасчет за предыдущий период не производится.

2.3.9. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение, либо приобретение в собственность другого Помещения в многоквартирном доме, в течении семи (7) календарных дней с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.10. В случае убытия Собственника из Помещения на срок более 24 часов, предоставить в Управляющую организацию номер телефона лица, который обеспечит доступ в Помещение для ликвидации аварий возникших на участках инженерных сетей общего имущества дома, проходящих через Помещение Собственника.

2.4. Собственник имеет право:

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

2.4.2. Ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год.

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

3.Платежи и расчеты по Договору

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

3.2. Собственник обязан хранить оплаченные счета-квитанции в течении 3-х лет с даты платежа. В случае отсутствия счета-квитанции об оплате за прошедшие 3 года, сверка платежей не производится.

3.3. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, устанавливается в размере, определенном общим собранием собственников. В случае непринятия такого решения собственниками, плата за работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, текущему ремонту общего имущества дома, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, внутридомовых систем, устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для собственников Помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

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

4. Ответственность

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

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников Помещений в многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников Помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам Помещений в многоквартирном доме информации в соответствии с пунктом 2.1.5.

4.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.д.) Собственником в своем помещении.

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

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

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в случае, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, непосредственно затрагивающих стороны и влияющих на выполнение сторонами условий настоящего Договора, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ливневый дождь и др.), забастовки, изменение политического строя, эпидемии, военные действия, блокады, чрезвычайное положение, пожар, и другие обстоятельства. В этом случае срок выполнения обязательств, указанных в настоящем Договоре, продлеваются на время действия указанных обстоятельств, а также на время, необходимое для ликвидации их последствий.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана не позднее 10 дней с момента их наступления, уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

5. Изменение и расторжение Договора

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

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

5.3. Если до истечения срока действия настоящего 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 настоящего Договора.

5.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения настоящего Договора. Дата расторжения настоящего Договора в соответствии с п. 5.2., 5.3. настоящего Договора, должна быть единой для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников Помещений в многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, если размер платы Собственника по настоящему Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику Помещений в многоквартирном

доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников Помещений в многоквартирном доме.

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

5.7. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключён на срок 3 (три) года с возможностью последующей неограниченной пролонгации на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором с учетом соответствующего решения общего собрания собственников помещений по выбору (изменению) способа управления Многоквартирным домом и вступает в действие с даты внесения изменений в реестр лицензий Санкт-Петербурга с включением сведений о многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул./пр. _____, дом № ____, корпус ____, литер ____ в раздел реестра лицензий содержащей сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «Жилкомсервис №3 Кировского района».

7. Прочие условия

7.1. Споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон, споры рассматриваются в районных судах г. Санкт-Петербурга.

7.2. Собственник вправе направить заявление о расторжении настоящего Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников Помещений в многоквартирном доме.

7.3. Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, в том числе при заключении данного договора.

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

Приложение:

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

Собственник:	Управляющая организация:
Ф.И.О. _____	ООО «Жилкомсервис №3 Кировского района»
Подпись _____	ИНН 7805465516, КПП 780501001
Тел. _____	юридический адрес
Ф.И.О. _____	198096, Санкт-Петербург, ул. Портовая д.13
Подпись _____	Фактический адрес
Тел. _____	198207, Санкт-Петербург, пр. Стачек д. 158
Ф.И.О. _____	телефон/факс 309-02-44
Подпись _____	р/с 40702810345000001874
Тел. _____	в Банке ОАО «Банк «Санкт-Петербург»
Ф.И.О. _____	к/с 30101810900000000790
Подпись _____	БИК 044030790
Тел. _____	ОКПО 74808309 ОКАТО 40276564000
Ф.И.О. _____	ОКТМО 40338000
Подпись _____	
Тел. _____	
Ф.И.О. _____	
Подпись _____	Генеральный директор
Тел. _____	

А. Б. Бобырь

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

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости).
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации (при необходимости), в том числе (ненужное вычеркнуть):
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - кодового замка,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
 - внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях),
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии,
 - приборов учета тепловой энергии,
 - приборов учета горячей воды,
 - приборов учета холодной воды,
 - приборов учета газа.
5. Очистка крыши от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с крыш.
6. Уборка и санитарное содержание, в т.ч. (ненужное вычеркнуть):
 - земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома,
 - помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - очистка мусоропроводов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.
7. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

