

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником помещения по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А

г. Санкт-Петербург

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город» (ООО «Приморский город») ИНН 7807335777 (далее – Управляющая организация), в лице исполнительного директора Пэй Ин, действующего на основании Устава и

1. _____
 (Ф.И.О. собственника)
2. _____
 (Ф.И.О. собственника)

Собственник(и), в том числе лицо(а), принявшее(ие) от застройщика (обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, помещения № ____ по адресу: город Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, лит. А, (далее - «Собственник(и)»), с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании Жилищного законодательства РФ и общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: город Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом 2-4, лит. А (далее – многоквартирный дом) оформленного протоколом № __ от «__» _____ 20__ г.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, а также краткая характеристика многоквартирного дома, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и с учетом реализованного проекта дома, и указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – Перечень) установлен в Приложении № 2 к Договору.

Указанный Перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме, 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 Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ и услуг.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственника.

2.1.2. Направлять Собственнику платежный документ не позднее 1 (первого) числа каждого месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, одним из перечисленных способов:

- вручения непосредственно Собственнику;
- вложения в почтовый ящик;
- направления по электронной почте;
- размещения в личном кабинете.

2.1.3. Обеспечивать предоставление услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, проведению текущего ремонта общего имущества в данном доме, управлению многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, техническому обслуживанию, содержанию и ремонту кодового замка, системы контроля управления доступа, системы видеонаблюдения, контролю сохранности общего имущества и общественного порядка дома, борьбе с неплательщиками, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем теплоснабжения и водоснабжения, вывозу твердых отходов в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.4. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами – Собственниками и лицами, пользующимися помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее – Пользователи) и в соответствии с требованиями ЖК РФ, помещения следующих коммунальных услуг:

- электрическая энергия;
- тепловая энергия;
- горячее и холодное водоснабжение;
- водоотведение холодной и горячей воды.

2.1.5. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее –

Правила), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.6. Информировать Собственников и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.7. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.8. Рассматривать обращения Собственников и Пользователей помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора.

2.1.9. До 1 июня года, следующего за отчетным, представлять Собственнику путем размещения на сайте <http://www.seatown.ru/>, отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.10. 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 содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

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. Безвозмездно использовать отдельные помещения и места общего пользования, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме для размещения служб и работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов, в том числе для:

- размещения диспетчерской службы;
- размещения сотрудников службы охраны, операторов видеонаблюдения, других служб и персонала, обслуживающих дом;
- размещения инвентаря, оборудования и механизмов;
- размещения бухгалтера по квартплате;
- размещения оборудования для предоставления доступа к сети интернет, телевидения и другого телекоммуникационного оборудования.

2.2.5. Использовать разрешенные законодательством РФ методы воздействия на Собственников и Пользователей помещений, имеющих задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: вручения потребителю-должнику под расписку, или направления по почте заказным письмом (с уведомлением о вручении), или путем включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления), передачи потребителю предупреждения (уведомления) посредством сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства либо на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

2.2.6. Выполнять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из Договора, по отношению к Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством или настоящим договором.

2.2.7. Оказывать другие услуги в части управления жилым домом, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.

2.2.8. Использовать средства, полученные по статье «Текущий ремонт», для выполнения работ по ликвидации последствий аварийных и чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий, в том числе пожаров по причине неправильной эксплуатации помещений в многоквартирном жилом доме, в результате которых был нанесен вред общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.9. Ежегодно проводить общее собрание собственников в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным законодательством РФ.

2.2.10. Заключать договоры на передачу в аренду части общего домового имущества для размещения оборудования арендатора(ов), договоров на аренду места на фасаде дома для размещения рекламных конструкций; действовать в интересах собственников многоквартирного дома в случае неисполнения иными лицами обязанностей по заключенным договорам, с определением суммы вознаграждения в размере 10% от цены договора; размещать, используя части общего домового имущества, иное оборудование в целях улучшения качества обслуживания дома.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за жилищно-коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за управление многоквартирным домом.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденных Приказом Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.4. В случае прекращения права собственности Собственника на помещение либо приобретение в собственность другого помещения в многоквартирном доме в течение 7 (семи) дней с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны, электронную почту и другие средства связи с Собственниками и Пользователями помещений.

2.3.6. Самостоятельно производить уборку мест общего пользования после ремонта жилого помещения.

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не загромождать места общего пользования дома, а также не перекрывать эвакуационные пути самовольными перепланировками. В случае нарушения незамедлительно устранять замечания по требованию Управляющей организации за свой счет.

2.3.8. Соблюдать требования Жилищного кодекса РФ и других нормативно-правовых актов РФ.

2.3.9. Принимать личное участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома. В случае отсутствия возможности принять личное участие, в целях обеспечения требований Жилищного кодекса РФ, а также необходимого кворума для принятия Собственниками дома решений согласно повестке дня собрания, доверять право голоса рукописной доверенностью представителю Совета дома или иному собственнику данного многоквартирного дома.

2.3.10. Бережно относиться к общедомовому имуществу дома, элементам благоустройства придомовой территории дома, соблюдать чистоту и порядок мест общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

Запрещено складировать крупногабаритные отходы и строительный мусор в контейнеры для складирования твердых бытовых отходов на контейнерных площадках МКД.

2.3.11. За свой счет содержать в надлежащем состоянии, производить ремонт помещения, террас, антресолей (при наличии), оборудования, расположенного в помещении, а также ремонт общего имущества дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий Собственника. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителем Управляющей организации.

2.3.12. Не производить работы, связанные с вмешательством в общее имущество, инженерные сети и коммуникации дома, а также работы, влияющие на состояние и функционирование общего имущества дома без согласования с Управляющей организацией. В противном случае нести всю ответственность за самовольное вмешательство в соответствии с действующим законодательством, в том числе полностью компенсировать Управляющей организации сумму уплаченного Управляющей организацией административного штрафа за несоответствие общего имущества дома, его инженерных сетей и коммуникаций (после вмешательства Собственника) проектным решениям многоквартирного дома, нормам безопасности, санитарным нормам, иным нормам, а также при необходимости затраты Управляющей организации на восстановление (ремонт) общего имущества дома, его инженерных сетей и коммуникаций, за свой счет производить работы по замене, восстановлению оборудования, расположенного в помещении, в случае, если замена, ликвидация такого оборудования влияет на состояние и функционирование общего имущества дома.

2.3.13. По требованию Управляющей организации представлять документы, подтверждающие законность выполненных перепланировок, реконструкций помещений, переустройства, установки дополнительного оборудования и дополнительных дверей в местах общего пользования и в других помещениях дома.

2.3.14. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещении Собственника и МОП, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца.

2.3.15. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки и подключения в помещении.

2.3.16. Не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах многоквартирного дома, кабинках лифтов и иных местах общего пользования дома.

2.3.17. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов.

2.3.18. Не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках. Выводить собак, начиная от дверей своей квартиры за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике. Допускается выводить собак декоративных пород без намордников.

2.3.19. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Управляющей организации копию выписки из единого государственного реестра недвижимости и оригинал для сверки.

2.3.20. Обеспечить строительные и ремонтные бригады санитарно-техническими приборами; не сбрасывать в канализацию строительные смеси, легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и прочие отходы.

2.3.21. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ при отсутствии аварийной ситуации, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В пределах, установленных законодательством, запрашивать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

2.4.2. Требовать от Управляющей организации 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 многоквартирном доме для принятия решения по вопросам капитального ремонта дома, оформлением земельного участка на котором расположен дом, рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.9. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.4.4. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, размещать кондиционеры, видеокамеры, телевизионные антенны и другое дополнительное оборудование на дворовом фасаде дома и другом общем имуществе дома (в том числе подвал, тех. этаж) в соответствии с действующим законодательством РФ и по согласованию с управляющей организацией ООО «Приморский город».

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за жилищно-коммунальные услуги, работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч. за управление многоквартирным домом, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. В случае неуплаты за жилищно-коммунальные услуги, работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе за управление многоквартирным домом, Собственнику начисляются пени в соответствии Жилищным законодательством РФ.

3.3. Плата Собственника жилого помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, системы контроля управления доступа на придомовую территорию, системы видеонаблюдения крыльца и территории, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем теплоснабжения и водоснабжения определяется соответствующим решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на основании нормативных правовых актов Санкт-Петербурга для собственников помещений в многоквартирных домах, а также на основании понесенных расходов по обслуживанию инженерных систем, определенных проектным решением для данного многоквартирного дома.

3.4. Размер платы Собственника нежилого помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, 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, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.5. На момент заключения и первый год действия Договора ежемесячная плата Собственника за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, определяется согласно Приложению № 2 к Договору.

3.6. Размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, на каждый последующий год действия договора может увеличиваться на 4%, при этом Управляющая организация самостоятельно определяет изменение стоимости по каждой работе и услуге в перечне работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома таким образом, чтобы увеличение размера платы в расчёте на один месяц и один квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения не превысило 4%.

3.7. Сумма платежа Собственника по Договору за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в т. ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в многоквартирном доме для собственных нужд) в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе многоквартирного дома.

3.8. По мере возникновения непредвиденных расходов, обусловленных требованием действующего законодательства, не включенных в оплату по Договору, но неизбежно возникающих при исполнении условий Договора Управляющая организация производит расчет и начисление сумм, подлежащих компенсации, отдельной строкой. О необходимости несения таких расходов Управляющая организация направляет уведомление не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) дней до момента несения таких расходов путем размещения информации на платежных документах или на информационных стендах многоквартирного дома. Суммы, подлежащие оплате (компенсации) Собственником помещения за проведение работ, вызванных непредвиденными расходами, рассчитываются от общей стоимости работ (с учетом стоимости материалов и оборудования) на основании Акта выполненных работ пропорционально общей площади помещения, не позднее чем через 3 (Три) месяца с момента окончания вышеуказанных работ. В случае если непредвиденные работы проводятся поэтапно, начисление возможно по мере исполнения работ в соответствии с утвержденным графиком производства работ и Актами выполненных работ.

3.9. Изменение размера платы Собственника по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.10. Размер платы Собственника жилого помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.12. При временном отсутствии граждан – Собственников и Пользователей помещений размер платы Собственника жилого помещения по Договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.13. 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 Договору подлежит изменению.

3.14. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.15. Размер платы за коммунальные услуги Приложения № 2 определяется распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, устанавливающими тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам. При внесении изменений в законодательство, устанавливающее тарифы на ресурсы, поставляемые для предоставления коммунальных услуг гражданам, размер платы за коммунальные услуги Приложения № 2 также подлежит изменению.

3.16. Размер платы за жилищные услуги Приложения № 2 увеличивается на основании Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга» (далее - Распоряжение), при внесении изменений в Распоряжение, а также изменении тарифов на жилищные услуги, тарифы на содержание жилого помещения увеличиваются на основании действующего Распоряжения.

4. Ответственность

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

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 2.1.9 Договора.

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 наиболее короткий возможный 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 оправдано и целесообразно, ожидать от добросовестно действующей стороны. К данным обстоятель-

ствам 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.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями третьих неустановленных лиц, ставших причиной аварийных ситуаций.

4.5. Граница ответственности Сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных сетей устанавливается в соответствии с Приложением № 3.

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

5.2. 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.

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

5.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями 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.

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

6. Срок действия Договора

6.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет, при этом датой начала действия Договора считается дата Решения общего собрания Собственников помещений.

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 многоквартирном доме.

7. Прочие условия

7.1. Условия Договора, являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А.

7.2. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем достижения соглашения по спорным вопросам. В случае невозможности урегулирования разногласий споры рассматриваются в суде по месту нахождения многоквартирного дома, являющегося объектом управления по настоящему договору.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что местом исполнения Договора является адрес, по которому находится многоквартирный дом.

7.4. Изменения и дополнения в Договор вносятся по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

7.5. Стороны подтверждают, что Договор подписан по собственной воле.

7.6. Собственник дает согласие на обработку персональных данных Управляющей организацией в целях исполнения Договора.

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

7.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1. Краткая характеристика и состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А;

Приложение № 2. Перечень тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги по МКД по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А.

Приложение № 3. Акт разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных сетей.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

Пэй Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____
(серия, номер, когда и кем выдан, код подразделения)

Телефон _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____
(серия, номер, когда и кем выдан, код подразделения)

Телефон _____

(подпись)

к договору управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А от «__» _____ 20__ г.

Краткая характеристика и состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А

год постройки: 2014

фундамент (тип и материал): железобетон;

Несущие стены (материал): железобетон;

Перекрытия (материал): монолитный железобетон;

Крыша (материал кровли, площадь): мягкий, рулонный, 6436 кв.м;

Балконные плиты, лоджии (шт, материал): железобетон;

Несущие колонны (шт, материал): нет,

Перегородки (материал): полнотелые силикатно-бетонные блоки;

Ограждающие ненесущие конструкции:

окна в помещениях общего пользования (шт., материал): металлопластик,

двери в помещениях общего пользования (материал): металлические, деревянные;

Иные конструкции

внутренняя отделка: штукатурка, окраска;

внешняя отделка архитектурных форм: штукатурка, окраска, искусственный камень, облицовка керамическим гранитом, вентилируемый фасад;

колонны подземной автостоянки: 228 шт. (0.5x0,5x0,5x3,05 м) 06 в пожарных отсеках.

Инженерное и иное оборудование:

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, отопления, в том числе тепловой пункт (кол-во): 13 шт., насосы (кол-во)- 26.

Лифт пассажирский (модель, шт., грузоподъемность): LENY, SHANGHAI MITSUBISHI ELEVATOR, 19 шт., 1050 кг;

Лифт пассажирский (модель, шт., грузоподъемность): LENY, SHANGHAI MITSUBISHI ELEVATOR, 14 шт., 450 кг;

Мусоропровод (шт):14 шт.

АППЗ (кол-во): 04 группы (жилой части в т.ч. 956 квартир, коммерческой части в т.ч. 21 шт., встроенной подземной автостоянки, кладовок- 04 шт.);

ПЗУ (кол-во) – 993 шт. (19 подъездов жилой части и 956 квартир, 10 пожарных выходов, 4 паркинга, 2 пожарных въездов, 2 - основной въезд),

Кодовый замок (кол-во) – 993 шт. (19 подъездов жилой части и 956 квартир, 10 пожарных выходов, 4 паркинга, 2 пожарных въездов, 2 - основной въезд), 993 шт. (19 подъездов жилой части и 956 квартир, 10 пожарных выходов, 4 паркинга, 2 пожарных въездов, 2 - основной въезд).

Иное оборудование:

Система водоочистки и водоподготовки ХВС: 2 шт.;

Помещения ТП: 2 шт.;

Нежилые Помещения:

Гараж (встроенный подземная 2-х этажная автостоянка): 24 800,00 кв.м;

Коммерческие помещения: 2347,30 кв.м

Подвальное помещение (площадь): 3 423,0 кв.м;

Чердак (площадь): 6 463,6 кв.м;

Технологические помещения, всего площадь: 3758,1 кв.м,

в т.ч.:

- технологические помещения: 10 шт., 369,6 кв.м;

- венткамера ПД: 23 шт., 582,9 кв.м;

- водомерный узел ПНС: 01 шт., 46,7 кв.м;

- помещение ПНС, ПНС пожаротушения: 02 шт., 44,6 кв.м;

- помещение ТСЖ (УК): 01 шт., 198 кв.м.;

- помещение ВРУ2: 04 шт., 43,9 кв.м;

- помещение ГРЩ: 05 шт., 276,8 кв.м.;

- помещение водоподготовки: 02 шт., 64,1 кв.м;

- помещение ТП: 02 шт., 84,1 кв.м.;

- помещение прочистки мусоропровода: 14 шт., 49,7 кв.м.;

- помещение мусоросборной камеры: 14 шт., 68,5 кв.м;

- технические помещения: 04 шт., 1376,5 кв.м.;

- кабельные помещения: 04 шт., 42,2 кв.м.;

- машинное помещение: 14 шт., 430,5 кв.м.;

- помещение уборочного инвентаря: 16 шт., 80,6 кв.м.;

Лестничные марши, лестничные площадки (площадь): 21 шт., 12 204,6 кв.м.;

Сведения о земельном участке, на котором расположен многоквартирный дом:

Контейнерная площадка: 01 шт. на севере МКД, бетонное ограждение,

Элементы благоустройства (наименование, шт): согласно Плана благоустройства и Плана озеленения.

Детская площадка (площадь, оборудование): 02 шт по 60 кв.м.; Согласно плана благоустройства

Спортивная площадка (площадь, оборудование): 01 шт. по 60 кв.м.

Площадка для детей дошкольного и младшего возраста: 01 шт., 30 кв.м;

Площадка для отдыха взрослого населения: 01 шт., 30 кв.м.;
Площадка для занятий физкультурой: 01 шт., 60 кв.м.;
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):
Трансформаторная подстанция (ТП), иные объекты: 02 шт, на Северном въезде на домовую территорию.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

_____ **Пэй Ин**

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

к договору управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А от «___» _____ 20__ г.

Перечень тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги по МКД, расположенному по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А

№	Наименование статьи	Жилые/встроенные нежилые помещения	Машино-места	Единицы измерения	Примечания
<i>Жилищные услуги</i>					
1	Управление многоквартирным домом	4,89	4,89	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	9,55	9,55	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга + тариф поставщика услуги
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,33	6,33	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома	2,72	2,72	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
5	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства	0,34	0,34	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
6	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,40	0,40	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
7	Эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07	0,07	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
8	Эксплуатация приборов учета ХВС	0,06	0,06	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
9	Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячего водоснабжения	0,54	0,54	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
10	Содержание и ремонт лифтов	2,89	2,89	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
11	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций	0,07	0,07	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
12	Обслуживание ИТП	1,37	1,37	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
13	Содержание службы дежурных диспетчеров	3,68	3,68	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
14	Обслуживание системы видеонаблюдения	0,50	0,50	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
15	Обслуживание системы контроля доступа	0,50	0,50	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
16	Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования	0,50	0,50	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
17	Обслуживание системы вентиляции	0,50	0,50	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
18	Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка	4,65	4,65	руб. за кв.м.	По тарифам поставщика услуги
19	Обслуживание системы водоподготовки	1,13	1,13	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
20	Очистка мусоропровода	1,74	1,74	руб. за кв.м.	По тарифам прямого поставщика услуги
21	Телетрансляция			руб. за кв.м.	По тарифам

					поставщика услуги
22	Содержание машино-места		18,95	руб. за кв.м.	По тарифам прямого поставщика услуги
	Итого:	42,43	61,38	руб. за кв.м.	
Коммунальные услуги					
1	Тариф на холодную воду	32,53	руб. за куб.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
2	Тариф на водоотведение холодной и горячей воды	32,53	руб. за куб.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
3	Тепловая энергия на отопление	1 818,29	руб. за Гкал.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
4	Тепловая энергия на горячее водоснабжение	1 818,29	руб. за Гкал.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
5	Электроэнергия – день	4,06	руб./кВт*ч	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
6	Электроэнергия - ночь	2,34	руб./кВт*ч	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
7	Обращение с ТКО	6,40	руб. за кв.м.	Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга	
Плата за коммунальные услуги; коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества					
Тариф устанавливается на основании нормативных правовых актов органов государственной власти. Весь объем коммунальной услуги, представляемый на общедомовые нужды, определенный исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, ежемесячно распределяется в полном объеме между владельцами помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения					

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

_____ **Пэй Ин**

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

к договору управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственником помещения по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А от «___» _____ 20__ г.

**АКТ разграничения балансовой принадлежности инженерных сетей
и эксплуатационной ответственности сторон за эксплуатацию и ремонт инженерных сетей
(Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Адмирала Коновалова, дом № 2-4, литера А)**

Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности Собственника (владельца помещения) является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем. Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

по системе электроснабжения: первый автоматический выключатель от стояковой магистральной, электрической разводки обслуживает Управляющая организация;

точки крепления нижних шин автоматического выключателя, питающий кабель и электрический счетчик, находящийся в этажном распределительном щите, а также все электрооборудование помещения (автоматы на электрощите, розетки, выключатели и пр.) обслуживает Собственник;

по системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе индивидуальный прибор учета – Собственник.

по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть и точку присоединения – Собственник;

по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома. Подводящие стояки и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть, в том числе радиатор и индивидуальный прибор учета – Собственник;

по системе контроля управления доступа: точка присоединения подводящего кабеля помещения к общедомовому кабелю. Разводку кабеля по дому и оборудование вне помещений Собственника обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

_____ **Пэй Ин**

1. Собственник:
Ф.И.О. _____

(подпись)

2. Собственник:
Ф.И.О. _____

(подпись)