

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом
между управляющей организацией и собственником помещения
по адресу: ул. Адмирала Трибуца, дом 8, лит. А

Санкт-Петербург

" ____ " _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Приморский город» (ООО «Приморский город») (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)или лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи квартиры № _____ по адресу: ул. Адмирала Трибуца, дом 8, лит. А.

в дальнейшем именуемый (ые) «Собственник(и)», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Адмирала Трибуца, дом 8, лит. А (далее - Многоквартирный дом) в отношении Помещений, в т.ч. обеспечивает управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством с учетом реализованного проекта дома и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме 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 услуг 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. 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, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ, АППЗ, системы контроля 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 бытовых отходов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. 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, жилые Помещения следующих коммунальных услуг:

- электрическая энергия;
- тепловая энергия и горячее водоснабжение;

- холодное водоснабжение;
- канализирование холодного и горячего водоснабжения.

2.1.3. 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 настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

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

2.1.6. 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 Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. 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 путем размещения на информационных стендах в парадных.

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 Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала для исполнения Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, конструктивные элементы, земельный участок, входящие в состав общего имущества в Многоквартирном доме в целях выполнения работ и оказания услуг в рамках управления многоквартирным домом, 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 оборудования для обеспечения комфорта проживания;
- размещения рекламно-информационных материалов.

2.2.5. Использовать разрешенные законодательством РФ методы воздействия на Собственников и Пользователей помещений, имеющих задолженность по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и поставку коммунальных ресурсов.

2.2.6. Выполнять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего 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,

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

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 собственниками в многоквартирном жилом доме, в результате которых был нанесен вред общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.9. Распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств на содержание дома, текущий и Капитальный ремонт, а также на иные цели, в соответствии с решениями, принятыми на общих собраниях собственников многоквартирного дома.

2.3. Собственник обязан:

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

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

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 недельный срок с момента регистрации права собственности представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.5. Для обеспечения возможности оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

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

2.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не захламлять балконы и места общего пользования дома и парковочные места в паркинге, а также не перекрывать эвакуационные пути самовольными перепланировками.

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 обеспечения необходимого кворума для принятия собственниками дома решений согласно повестки 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 в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах 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; не сбрасывать строительный, крупногабаритный мусор.

2.3.11. Предоставлять документы, подтверждающие Законность выполненных перепланировок, реконструкций помещений и установки дополнительных дверей в местах общего пользования и в других помещениях дома. При признании перепланировки или реконструкции помещения незаконной самостоятельно и за свой счет устранить нарушение.

2.3.12. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления счета на оплату внести на расчетный счет Управляющей организации разовый целевой взнос в размере 127,00 рублей с одного квадратного метра общей площади Помещения, предназначенный для:

- Организации вывоза строительных (дополнительных) отходов;
- Закупки и размещение в парадных информационных стендов;
- Закупки и размещение информационных указателей;
- Закрытия колодцев световых окон и входов в подвалы;
- Закупки дополнительных замков на электрощиты, технические помещения;
- Установки защитных ограждений в местах прохода на кровлю, технические этажи и подвалы;
- Защитной обшивку лифтов;
- Приобретения материалов и оборудования, необходимых для обеспечения надлежащего уровня сервиса при использовании собственниками общего имущества Дома;
- Выполнения других мероприятий для жизнеобеспечения и повышения уровня комфорта дома, паркинга и технических помещений.

Имущество, приобретенное на средства разового целевого сбора, является общим имуществом Дома.

П. 2.3.12 не распространяется на собственников, которые произвели оплату разового целевого взноса по ранее заключенным договорам управления на данное помещение.

2.3.13. Производить в составе платы на общедомовые нужды оплату коммунальных ресурсов, потребляемых оборудованием для предоставления доступа к сети интернет, телевидения и другого телекоммуникационного оборудования, а также оборудования, нагревательных элементов, размещаемого на

общем имуществе или в помещениях, входящих в состав общего имущества, необходимого для поддержания условий труда сотрудников и служб управляющей компании в соответствии с санитарными правилами и нормами.

2.3.14. Не парковать автотранспортные средства на газонах, проездах, детских площадках, перед парадными входами дома и т.п.

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

2.3.16. Выполнять ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку может по рабочим дням с 9.00 до 19.00, при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10.00 до 18.00 (обязательный перерыв шумных работ с 13.00 до 15.00). В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

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

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

2.3.19. Не открывать для проветривания этажные клапаны дымоудаления и не нажимать кнопки системы АППЗ, открытие и нажатие которых приводит к срабатыванию системы пожаротушения.

2.3.20. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

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

2.3.22. После государственной регистрации права собственности на помещение в течение 10 дней представить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на недвижимое имущество и оригинал для сверки.

2.3.23. Не пользоваться мусоропроводом до момента ввода его в эксплуатацию управляющей компанией; не разбирать мусороприемные клапаны.

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

2.4. Собственник имеет право:

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

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год, но не позднее даты проведения общего собрания собственников помещений дома.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.4. 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.2.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

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 Помещениях, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (для физических лиц) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

3.2. 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, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка,

ПЗУ и АППЗ, системы контроля доступа на придомовую территорию, в подъезды и паркинг, системы видеонаблюдения подъездов, паркинга и территории, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации 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.

3.3. 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 долевой собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. На момент заключения 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 Приложения 3 к Договору.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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».

3.11. 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.

3.12. Размер платы за жилищные услуги по п. 2 – 11 Приложения 3 определяется Распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, устанавливающее размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. При внесении изменений в законодательство, устанавливающее размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, размер платы за жилищные услуги по п. 2 – 11 Приложения 3 также подлежит изменению.

3.13. Размер платы за коммунальные услуги по п. 21 – 25 Приложения 3 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 по п. 21 – 25 Приложения 3 также 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, предоставлен-

ной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

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 2.1.8.

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 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 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.

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

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение 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 Договором или гражданским законодательством.

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. 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.

5.4. 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., 5.3. 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 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.

5.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить каждого 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 передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о

приемке-передаче здания (сооружения)». Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения на входных дверях в каждый подъезд Многоквартирного дома 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 Многоквартирном доме.

7. Прочие условия

7.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются судом.

7.2. Иски, вытекающие из настоящего договора, могут быть предъявлены в суд по месту исполнения настоящего договора.

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

7.4. Стороны подтверждают, что договор подписан по собственной воле.

7.5. Собственник дает согласие на обработку персональных данных Управляющей организацией в целях исполнения договора управления.

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

Приложения:

1. Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома
2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме

Управляющая организация:

ООО «Приморский город»

198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, дом 47, лит. А, пом.152

ИНН 7807335777, КПП 780701001

р/с 40702810155240000733 в Северо-западном банке ПАО "Сбербанк России" г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

ОКПО 85590724

Исполнительный директор

ООО «Приморский город»

Пэй Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____

(серия, номер, когда и кем выдан)

Телефон _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

Паспорт _____

(серия, номер, когда и кем выдан)

Телефон _____

(подпись)

**Состав общего имущества и краткая характеристика многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, улица Адмирала Трибуца, дом 8, лит. А.**

Состав общего имущества

1. Межквартирные лестничные площадки (в соответствии с Проектом);
2. Лестничные клетки, лестницы, включая наружные металлические (в соответствии с Проектом);
3. Лифты, включая лифтовое оборудование, лифтовые и иные коммуникационные шахты (в соответствии с Проектом);
4. Коридоры, вестибюли, холлы, тамбуры, тамбур-шлюзы (в соответствии с Проектом);
5. Технические этажи, технические помещения, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в данном доме, оборудование, а также кровли как жилых корпусов многоквартирного дома, так и кровля подземных автостоянок (паркинга), являющаяся эксплуатируемой кровлей с элементами озеленения и благоустройства данного дома (в соответствии с Проектом).
6. Технологические помещения:
(в том числе ИТП, ГРЩ, кабельные, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, коллекторные, венткамеры, технические и подсобные помещения) (в соответствии с Проектом).
7. Помещение для нужд управляющей компании (№ 64-Н): 206,50 кв.м.
8. Помещение для размещения телекоммуникационного оборудования/подсобное помещение
9. Инженерное и иное оборудование:
Системы холодного и горячего водоснабжения, система водоподготовки, водомерные узлы, канализация, отопление, индивидуальные тепловые пункты, узлы учета тепловой энергии, электроснабжение, узлы учёта электроэнергии, насосы, ПЗУ, лифты пассажирские/грузопассажирские, оперативно-диспетчерская связь с лифтами, системы пожаротушения и противопожарной защиты, вентиляции и дымоудаления, система контроля доступа, система диспетчеризации инженерного оборудования и иное оборудование (в соответствии с Проектом), система ПЗУ (переговорно-замочное устройство), система ГО и ЧС.
Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением телефонной сети, сети кабельного телевидения, сети радиовещания (в соответствии с Проектом);
10. Ограждающие несущие и не несущие конструкции многоквартирного дома (в соответствии с Проектом);
11. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (статья 36 ЖК РФ) (в соответствии с Проектом).
11. Остальные элементы общего имущества согласно проектной документации.

Краткая характеристика

Год постройки: 2016 год

Количество этажей: 19(1-2-8-10-11-13-15-16-18-19 в том числе технический этаж), подвал.

Общая площадь здания: 91616,10 кв.м.

Фундамент (тип и материал): железобетонная-монолитная плита

Материалы стен:

Наружные и внутренние капитальные стены - монолитные железобетонные

Перегородки: кирпичные, пазогребневые

Перекрытия: железобетонные монолитные

Крыша: рубероид на мастике по железобетонным плитам

Полы: бетонные

Проемы: оконные – из металлопластика, дверные - металлические

Санитарно-технические и электротехнические устройства:

- центральное отопление – от ИТП в доме

- водопровод – от городской центральной сети

- электроосвещение – скрытая проводка

- радио – скрытая проводка
- телефон – открытая проводка
- телевидение – от комнатных антенн
- горячее водоснабжение – от ИТП в доме
- электроплиты – есть
- вентиляция – естественная, приточно-вытяжная
- лифты – пассажирские, грузопассажирские (31 штук)
- канализация – сброс в городскую сеть

Инженерное и иное оборудование:

Системы холодного и горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения и электроосвещения помещений и территории, система водоотведения, канализации, ливневой канализации, система водоподготовки

общедомовые приборы учета ХВС, ГВС, отопления и электроснабжения насосы, водомерные узлы, индивидуальные тепловые пункты (ИТП) дома, узлы учета тепловой энергии (УУТЭ) дома и квартирные приборы учета тепла, узлы учета электроэнергии дома, квартир, МОП и нежилых помещений, ПЗУ, лифты пассажирские, система оперативно-диспетчерская связи с лифтами, система вентиляции, системы контроля доступа и видеонаблюдения, система ГО и ЧС, система радиовещания, связи и телевидения и иное оборудование, в соответствии с проектом.

Технологические помещения: ИТП, ГРЩ, кабельные, теплоцентры, аппаратные, насосные, электрощитовые, водомерные узлы, мусоросборные камеры, коллекторные, машинные помещения лифтов, венткамеры, технические и подсобные помещения.

Дворовая территория - асфальт, газоны, цветочные клумбы, места для временной парковки автомобилей, тротуарное мощение, контейнерная площадка, металлическое ограждение с воротами и калитками (в соответствии с проектом), детская площадка.

Элементы благоустройства: уличное освещение, скамейки, урны, места для отдыха, в соответствии с проектом.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

Пэй Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

(подпись)

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, улица Адмирала Трибуца, дом 8, лит. А.**

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.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - системы водоподготовки,
 - лифтов,
 - кодового замка,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты,
 - системы контроля доступа,
 - системы видеонаблюдения,
 - системы диспетчеризации инженерного оборудования,
 - системы оповещения для нужд ГО и ЧС
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация Многоквартирного дома.

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

Пэй Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

**Перечень тарифов и цен на работы и услуги в многоквартирном доме по адресу:
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, улица Адмирала Трибуца, дом 8, лит. А.**

| <i>№</i> | <i>Наименование статьи</i> | <i>Тариф</i> | <i>Единицы измерения</i> | <i>Примечание</i> |
|------------------------|---|--------------|--------------------------|--|
| Жилищные услуги | | | | |
| 1 | Управление многоквартирным домом | 4,89 | <i>руб. за кв.м.</i> | Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение |
| 2 | Содержание общего имущества в многоквартирном доме | 10,39 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 3 | Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме | 5,84 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 4 | Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома | 1,52 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 5 | Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов | 0,34 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 6 | Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты | 0,44 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 7 | Эксплуатация приборов учета электрической энергии | 0,06 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 8 | Эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды | 0,51 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 9 | Эксплуатация приборов учета холодной воды | 0,05 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 10 | Содержание и ремонт лифтов | 2,60 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 11 | Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций | 0,06 | <i>руб. за кв.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.15 № 444-р |
| 12 | Обслуживание ИТП | 2,01 | <i>руб. за кв.м.</i> | Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение |
| 13 | Содержание службы дежурных диспетчеров | 1,97 | <i>руб. за кв.м.</i> | Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение |
| 14 | Обслуживание системы видеонаблюдения | 0,50 | <i>руб. за кв.м.</i> | Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение |
| 15 | Обслуживание системы контроля доступа | 0,50 | <i>руб. за кв.м.</i> | Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение |
| 16 | Обслуживание системы диспетчеризации инженерного оборудования | 0,48 | <i>руб. за кв.м.</i> | Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение |
| 17 | Содержание службы контроля общего имущества и общественного порядка | 5,55 | <i>руб. за кв.м.</i> | Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение |
| 18 | Обслуживание системы водоподготовки | 2,19 | <i>руб. за кв.м.</i> | Жилищный кодекс РФ, Ст. 158, п. 1, проектное решение |

| | | | | |
|----------------------------|--|--------------|-----------------------|--|
| 19 | Радио | | | По тарифам поставщика услуги |
| 20 | Услуга телетрансляции | | | По тарифам поставщика услуги |
| | Итого | 39,90 | <i>руб. за кв.м.</i> | |
| Коммунальные услуги | | | | |
| 21 | Тариф на холодную воду | 25,44 | <i>руб. за куб.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 379-р |
| 22 | Тариф на водоотведение холодной и горячей воды | 25,44 | <i>руб. за куб.м.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 379-р |
| 23 | Тепловая энергия на отопление | 1621,95 | <i>руб. за Гкал.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 377-р |
| 24 | Тепловая энергия на горячее водоснабжение | 1621,95 | <i>руб. за Гкал.</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 27.11.2015 № 377-р |
| 25 | Электроэнергия – день | 3,00 | <i>Руб./кВт*ч</i> | Гос.тариф. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 25.12.2015 № 430-р |
| | Электроэнергия - ночь | 1,73 | <i>Руб./кВт*ч</i> | |

**Исполнительный директор
ООО «Приморский город»**

Пэй Ин

1. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)

2. Собственник:

Ф.И.О. _____

(подпись)