

Договор управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«_____» _____ 20_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Комфортный Дом», ИНН 7811629699, выбранная в качестве управляющей организации многоквартирным домом по адресу: _____, решением общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме от «_____» _____ 20__ г, в лице генерального директора Гусевой Ольги Васильевны, действующей на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и _____, _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник» помещения № _____ в многоквартирном доме, по адресу: _____, с другой стороны, а вместе именуемые – Стороны, заключили настоящий Договор в редакции, принятой и утверждённой «_____» _____ 20__ г Решением общего собрания собственников МКД, в указанном многоквартирном доме, о нижеследующем:

1. Основные понятия, термины и определения, используемые в настоящем Договоре

В тексте настоящего Договора все нижеследующие термины, понятия и определения имеют следующие значения:

1.1. **Договор** - настоящий документ, с приложениями и изменениями к нему, в редакции, утверждённой решением, принятым на общем собрании собственников помещений данного многоквартирного дома, заключённый в соответствии с действующим законодательством РФ, подписанный **Исполнителем** и **Собственником**, содержащий правовое соглашение между **Сторонами Договора** об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей, связанных с управлением этим многоквартирным домом, обеспечением содержания и ремонта его общего имущества, предоставлением коммунальных и иных услуг. Условия предоставления услуг и выполнения работ по данному **Договору** являются одинаковыми для всех собственников помещений в данном многоквартирном доме по указанному адресу.

1.2. **Исполнитель** - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, имеющее лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выбранное в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме или выбранное на основании результатов конкурса, организованного органами власти Санкт-Петербурга, предоставляющее услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества, а также предоставляющие Собственнику коммунальные услуги и обеспечивающее предоставление иных (дополнительных) услуг;

1.3. **Общее имущество многоквартирного дома:** помещения в данном многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный и поставленный на кадастровый учёт земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.4. **Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:** _____ объекты в многоквартирном доме, которые по своим свойствам и особенностям относятся к общему имуществу, указанному в п.1.3.

Договора и имеющиеся в данном многоквартирном доме, в установленном действующим законодательством РФ порядке, включённые в этот состав собственниками помещений многоквартирного дома по данному адресу и входящие в состав общего имущества этого многоквартирного дома, а также иное имущество, согласно его перечню, указанному в **Приложении № 1** к настоящему **Договору**.

1.5. **Помещение** – жилое (нежилое) помещение, принадлежащее **Собственнику** на праве собственности и расположенное в многоквартирном доме по адресу: _____

1.6. **Счёт-квитанция** - платёжный документ с указанием расчётного счёта и иных необходимых реквизитов **Исполнителя**, ежемесячно направляемый **Исполнителем Собственнику** для оплаты предоставленных услуг по **Договору**, в том числе, по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества, предоставленных коммунальных услуг, а также иных (дополнительных) услуг, выбранных за дополнительную плату.

1.7. **Собственник помещений в многоквартирном доме** – физическое или юридическое лицо, являющееся собственником жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, которому принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

1.8. **Доля участия** - доля **Собственника** в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объёме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия **Собственника** рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

1.9. **Управление многоквартирным домом** – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение надлежащего содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, организацию обеспечения Собственников коммунальными и прочими услугами.

1.10. **Ресурсоснабжающие организации** – организации, предоставляющие коммунальные услуги Собственникам.

1.11. **Обслуживающие организации** – организации, предоставляющие жилищные услуги Собственникам.

1.12. **Обстоятельства непреодолимой силы** - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие на момент подписания **Договора** и наступившие помимо воли и желания **Сторон**, последствия проявления которых, **Стороны** не могут (не могли) предотвратить мерами и средствами, имеющимися у них, как у добросовестных **Сторон**. К подобным событиям и обстоятельствам относятся: война и военные (боевые) действия, военное и (или) чрезвычайное положение, объявленное в установленном законом порядке в месте исполнения **Договора**, эпидемии, пожары, наводнения, природные и техногенные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и управления, делающие невозможным исполнение обязательств по данному **Договору**.

2. Предмет Договора

2.1. **Исполнитель** обязуется за плату обеспечить: управление многоквартирным домом, предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту помещений, объектов и оборудования, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами РФ, а также предоставление коммунальных услуг **Собственнику** в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, нормативами и тарифами, устанавливаемыми органами власти РФ и Санкт-Петербурга, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность, в соответствии с

действующим законодательством РФ и соответствующими ему нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

3. Обязанности и права Исполнителя

3.1. Исполнитель по настоящему Договору обязуется:

3.1.1. Приступить к исполнению своих обязанностей по настоящему Договору перед Собственником с момента подписания данного Договора в сроки, установленные действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

3.1.2. Совершать все необходимые действия по обеспечению управления данным многоквартирным домом, надлежащего содержания и текущего ремонта его общего имущества, предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений данного многоквартирного дома, в том числе:

а). Обеспечить выполнение работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), в том числе, его общих помещений, мест общего пользования, кровли, фасадов, общедомового оборудования, приборов, устройств, механизмов и конструктивных элементов, элементов благоустройства в соответствие с действующим законодательством РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, «Минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения», утверждённом Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утверждёнными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 и иными действующими нормативными правовыми актами органов власти РФ и Санкт-Петербурга.

В случае принятия и вступления в силу иных законодательных и (или) нормативных правовых актов РФ и (или) Санкт-Петербурга, или принятия поправок (изменений) к этим актам, обеспечение содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома должно осуществляться в соответствии с этими законодательными и (или) нормативными правовыми актами и поправками к ним.

б). Обеспечить хранение проектной, технической, исполнительной документации на многоквартирный дом, а также документации, связанной с проведением общих собраний (решений, протоколов), внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством и нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга.

в). Обеспечить круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, при этом, авария, произошедшая в ночное время, только локализуется, установление причин аварии, и устранение аварии производится в рабочее (дневное) время суток, в обоснованные (установленные) сроки, необходимые для её устранения.

г). Обеспечить надлежащее содержание, техническое обслуживание и ремонт общедомовых: водопроводных, канализационных, тепловых, электрических и газовых сетей, вентиляционных каналов и шахт, находящихся за пределами помещения и в помещении Собственника (при обеспечении Собственником необходимого для этого доступа технических сотрудников Исполнителя и (или) третьих лиц, привлечённых Исполнителем для выполнения соответствующих работ, в помещение, принадлежащее Собственнику).

д). Обеспечить надлежащее освещение общих помещений и мест общего пользования многоквартирного дома.

е). Обеспечить предоставление услуг по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования. Заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования со специализированной организацией.

ж). Обеспечить надлежащее содержание (уборку и санитарную очистку) земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и придомовая территория, прилегающая к этому дому, если этот земельный участок и придомовая территория, в установленном действующим законодательством РФ порядке, входят в состав общего имущества данного многоквартирного дома.

- з). Обеспечить предоставление других, обязательных услуг по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в объёме и с периодичностью, установленными законодательством РФ и Санкт-Петербурга и (или) соответствующими нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.
- и). Обеспечить, по заявлению **Собственника** и за дополнительную плату, предоставление в его помещении иных (дополнительных) услуг, согласно перечню таких услуг, имеющемуся у **Исполнителя** или устанавливаемому **Исполнителем**, в соответствии с действующим законодательством РФ и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.
- 3.1.3. Обеспечить, обслуживание антенного хозяйства многоквартирного дома (при его наличии), путём информирования организации-поставщика данной услуги о возникших (имеющихся) недостатках.
- 3.1.4. Обеспечить обслуживание переговорных запирающих устройств – (ПЗУ, домофонов), (при их наличии) путём информирования организации-поставщика данной услуги о возникших (имеющихся) недостатках.
- 3.1.5. Обеспечить обслуживание автоматической противопожарной защиты (АППЗ), (при её наличии) путём информирования организации-поставщика данной услуги о возникших (имеющихся) недостатках.
- 3.1.6. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в полном объёме, установленной периодичности и надлежащего качества, в том числе, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011, и иными действующими нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.
- В случае принятия иных законодательных и (или) нормативных правовых актов РФ и (или) Санкт-Петербурга или поправок к этим актам, устанавливающих иной порядок и условия предоставления коммунальных услуг, предоставление этих услуг должно осуществляться в соответствии с этими законодательными и (или) нормативными правовыми актами и поправками к ним.
- 3.1.7. В соответствии с действующим законодательством РФ согласовывать с собственниками порядок, сроки и условия действий (мероприятий), связанных с размещением какого-либо оборудования, рекламных и информационных конструкций, механизмов и устройств, принадлежащих иным лицам, в местах общего пользования данного многоквартирного дома, на объектах и в помещениях, входящих в состав его общего имущества.
- 3.1.8. В соответствии с действующим законодательством РФ и решением собственников, принятым на общем собрании, согласовывать с собственниками сроки и условия проведения текущего ремонта помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, мест общего пользования многоквартирного дома, объектов, общедомового оборудования, в том числе и общедомовых приборов учётов потребления коммунальных ресурсов.
- 3.1.9. Обеспечить своевременное начисление собственникам помещений платы за управление многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставленные коммунальные и иные услуги.
- 3.1.10. Обеспечить не позднее **01 (первого)** числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем, предоставление **Собственнику** счёта-квитанции на оплату услуг по настоящему **Договору**, с указанием реквизитов сторон **Договора** в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и других нормативных правовых актов РФ и Санкт-Петербурга.
- 3.1.11. В случае возникновения какой-либо аварийной ситуации в помещении, принадлежащем **Собственнику**, после устранения аварии и в порядке, установленном действующим законодательством РФ и (или) нормативными и правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, а также настоящим **Договором**, производить осмотр повреждений в помещении **Собственника**, с составлением и подписанием **Сторонами** соответствующего Акта в необходимом количестве экземпляров, с указанием даты и времени возникновения аварийной ситуации (аварии), причин возникновения аварийной ситуации (аварии), описанием (при необходимости, с фото- и (или) видео- фиксированием) имеющихся (возникших) повреждений и неисправностей, а также предложений и рекомендаций по устранению последствий аварийной ситуации (аварии).

В случае несогласия **Сторон** с результатами указанного осмотра (обследования) или в случае уклонения **Стороны (Сторон)** от подписания Акта, в этом Акте могут быть отражены замечания **Сторон**, касающиеся сведений, указанных в данном Акте и (или) указан факт уклонения **Стороны (Сторон)** от подписания этого Акта.

3.1.12. В сроки, установленные действующим законодательством РФ и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, производить подготовку многоквартирного дома и его общего имущества к сезонной эксплуатации.

3.1.13. **Исполнитель** обязан ежегодно представлять отчёт о выполнении **Договора** за истекший календарный год **до 31 марта года** следующего за отчётным годом.

Отчёт должен быть представлен для ознакомления собственнику незамедлительно после предъявления соответствующего требования. Собственник или пользователь помещения по договору найма в многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счёт и своими силами копии предоставленных документов.

3.1.14. В соответствии с действующим законодательством РФ и в обязательном порядке обеспечить своевременное принятие мер для взыскания задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг с тех собственников помещений, которые уклоняются от оплаты оказанных услуг.

3.1.15. В порядке, установленном нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, с предварительным уведомлением собственника **не реже 1 раза в квартал** производить осмотр (обследование) общедомового санитарно-технического, механического и иного оборудования, находящегося в помещении собственника, с целью проверки состояния этого оборудования.

3.1.16. В порядке, установленном законодательными и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, производить осмотр (обследование) многоквартирного дома, объектов и помещений, входящих в состав общего имущества в этом доме, а также санитарно-технического и иного общедомового оборудования, в том числе и общедомовых приборов учёта потребления коммунальных ресурсов, с целью проверки их состояния и работоспособности, с последующим составлением и подписанием соответствующего акта.

3.1.17. В случае принятия решения собственниками помещений о выборе **Исполнителя** владельцем счёта, на который должны поступать средства на капитальный ремонт данного многоквартирного дома, **Исполнитель** обязан обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту объектов общего имущества этого многоквартирного дома, определяемых региональной программой капитального ремонта.

3.1.18. Уведомлять собственников о планируемых сроках и объёмах проведения работ: по текущему ремонту мест общего пользования многоквартирного дома, его общего имущества, а также о сроках планируемого отключения энергоресурсов, связанного с испытанием, ремонтом и профилактическими работами, проводимыми на внутридомовых (общедомовых) инженерных системах и оборудовании, путём размещения объявлений в местах, определяемых решением общего собрания собственников помещений, в том числе, на информационных досках (щитах), установленных в подъездах данного многоквартирного дома.

3.1.19. Размещать информацию о своей деятельности по управлению данным многоквартирным домом, предоставлению услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества этого многоквартирного дома, предоставлению коммунальных услуг, на соответствующих федеральных сайтах и сайтах Санкт-Петербурга в сети интернет.

3.2. Исполнитель имеет право

3.2.1. В случае изменения тарифов, нормативов, цен и т. п. органами государственной власти Санкт-Петербурга на оплату коммунальных и жилищных услуг, а так же за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в одностороннем порядке изменить тарифы, цены, нормативы и т. п.

3.2.2. Осуществлять контроль соблюдения собственником противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством РФ. Требовать устранения выявленных нарушений в сроки, установленные, действующим законодательством РФ и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

3.2.3. Для обеспечения выполнения своих обязательств по настоящему договору **Исполнитель** имеет право привлекать третьих лиц.

3.2.4. В аварийных ситуациях: дефекты (неисправности) на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в помещении собственника, неисправности систем электроснабжения, водоотведения, при угрозе повреждения помещения и (или) находящегося в помещении имущества, а также при явной угрозе жизни и безопасности иных лиц, повреждения (уничтожения, разрушения) объектов и оборудования, входящих в состав общего имущества, помещений и имущества, принадлежащих другим собственникам и при отсутствии собственника помещения, в котором произошла авария, членов его семьи и (или) лиц, зарегистрированных в помещении, а также при отсутствии ключей от помещений, вскрывать помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций-подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда, с обязательным составлением и подписанием акта (протокола) о проникновении в помещение, иных соответствующих актов и принятием мер по обеспечению сохранности помещения и имущества, находящегося в этом помещении.

3.2.5. В случае несвоевременной оплаты собственником услуг, предоставляемых по настоящему **Договору** и образования задолженности по оплате таких услуг, **Исполнитель** имеет право в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами РФ, ограничить (приостановить, прекратить) такому собственнику предоставление услуг, оплата которых не производится или производится не в полном объёме.

3.2.6. В соответствии с действующим законодательством РФ инициировать проведение общих собраний собственников помещений в данном многоквартирном доме, с включением в повестку дня такого собрания вопросов, отнесённых к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.7. В соответствии с назначением общего имущества многоквартирного дома и в соответствии с решениями, принимаемыми собственниками помещений на общих собраниях, **Исполнитель** вправе совершать необходимые действия, связанные с передачей в пользование объектов такого общего имущества, помещений, оборудования и устройств, входящих в его состав, иным лицам, с взиманием с них платы за пользование этим имуществом (не допускаются: уменьшение, отчуждение, передача в залог, а также какие-либо обременения общего имущества без решения общего собрания собственников, принятого в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ).

3.2.8. От имени собственников помещений в данном многоквартирном доме, Заключать договоры о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей, кондиционеров, камер видеонаблюдения и интернет и прочего оборудования, с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома.

3.2.9. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и пр.

4. Обязанности и права Собственника помещения

4.1. Собственник помещения обязан

4.1.1. Нести бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество. При этом, не использование собственником принадлежащего ему помещения, либо отказ от пользования общим имуществом, не являются основанием для освобождения собственника полностью или частично от участия в общих расходах на управление, многоквартирным домом, содержание и ремонт его общего имущества.

4.1.2. Собственник обязан, в порядке, установленном действующим законодательством РФ, нести расходы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в размере, утверждённом решением, принятым на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, или, в случае не принятия собственниками такого решения, в соответствии с решением органов власти Санкт-Петербурга.

4.1.3. Своевременно и в полном объёме оплачивать предоставленные услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту его общего имущества и потребляемые коммунальные услуги, предоставляемые по настоящему **Договору**, как самому собственнику, так и лицам, зарегистрированным и (или) проживающим в помещении, принадлежащем собственнику. Внесение платы осуществляется Собственником на основании платёжных документов установленной формы, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих собственников в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.1.4. Оплата расходов по **Договору**, указанных в п.п. **4.1.1.** и **4.1.2.**, и услуг, оплата которых связана с размером площади помещения, принадлежащего собственнику, должны осуществляться собственником независимо от его регистрации и (или) проживания в принадлежащем ему помещении или пользования нежилым помещением.

4.1.5. Соблюдать действующие нормативно-правовые акты, регламентирующие Правила пользования жилыми помещениями и Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, земельного участка, на котором этот дом расположен, если этот земельный участок входит в состав общего имущества многоквартирного дома в установленных границах.

4.1.6. В сроки, согласованные с **Исполнителем**, обеспечивать доступ его представителям в помещение для осмотра (обследования) и проверки оборудования и внутриквартирных (индивидуальных) приборов учёта потребления коммунальных услуг, предоставляемых по **Договору** и (или) оборудования и приборов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома и находящихся в этом помещении, в соответствии с установленным графиком проверок, с последующим составлением и подписанием актов осмотра (обследования) указанного оборудования и приборов. В случае не согласия **Сторон** с результатами указанного осмотра (обследования), а также в случае уклонения **Стороны (Сторон)** от подписания Акта, в этом Акте могут быть отражены замечания **Сторон**, касающиеся содержания данного Акта и (или) указан факт уклонения **Стороны (Сторон)** от подписания данного Акта.

4.1.7. При предполагаемом длительном отсутствии собственника жилого помещения, членов его семьи и лиц, проживающих (зарегистрированных) в помещении, в целях предотвращения (уменьшения) возможного ущерба и повреждений в помещении и имуществу собственника, обеспечить информирование **Исполнителя** о способе доступа в это помещение в случае возникновения обстоятельств, указанных в п. **3.2.3. Договора**. В случае отсутствия такой информации, **Исполнитель** имеет право действовать в соответствии с п. **3.2.3.** настоящего **Договора**.

4.1.8. Осуществлять установку, подключение и использование электробытовых приборов, машин и механизмов мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой (внутриквартирной) сети, а также осуществлять установку (монтаж) дополнительных сетей и приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру – только после письменного уведомления об этом **Исполнителя** и согласования с ним в установленном порядке технических изменений внутриквартирной сети.

4.1.9. Своевременно сообщать **Исполнителю** о выявленных неисправностях конструктивных элементов помещения, находящегося в собственности и оборудования, находящегося в этом помещении, а также общего имущества многоквартирного дома, расположенного в помещении **Собственника** и за его пределами.

4.1.10. В случаях возникновения аварийных ситуаций, связанных с неисправностями внутридомовых инженерных коммуникаций и систем водоснабжения, канализации, электроснабжения, до прибытия аварийной бригады, обеспечить принятие мер для снижения возможного ущерба, который может быть причинён помещению и общему имуществу многоквартирного дома.

4.2. Собственник помещения имеет право

4.2.1. Получать весь комплекс необходимых (обязательных) услуг надлежащего объёма и качества, предусмотренных условиями настоящего **Договора** и в соответствии с действующим законодательством РФ, а также нормативами предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, установленными законодательными и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

4.2.2. В соответствии с действующим законодательством РФ и на основании действующих нормативных правовых актов РФ и Санкт-Петербурга требовать от **Исполнителя** уменьшения размера платы за предоставляемые услуги (работы) и потребляемые коммунальные услуги в случае снижения объёма и качества их предоставления, в связи с перерывами, превышающими установленную (допустимую) продолжительность.

4.2.3. Требовать от **Исполнителя**:

- своевременного проведения осмотра повреждений в помещении, принадлежащем **Собственнику** и (или) на объектах, оборудовании, устройствах и помещениях, входящих в состав общего имущества данного многоквартирного дома и расположенных в этом помещении, с последующим составлением и подписанием соответствующего акта;

- своевременного составления и подписания соответствующего Акта о возникновении аварийной ситуации (аварии) в помещении, принадлежащем **Собственнику** и (или) на объектах, оборудовании, устройствах и помещениях, входящих в состав общего имущества данного многоквартирного дома, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и (или) нормативными и правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, а также настоящим **Договором**.

4.2.4. Требовать от **Исполнителя** возмещения в полном объёме убытков и вреда, причинённого жизни, здоровью или имуществу **Собственника**, вследствие невыполнения, либо ненадлежащего выполнения **Исполнителем** своих обязанностей по **Договору**, в том числе, связанных с обеспечением предоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг, а также обязанностей по взысканию средств за жилое помещение и коммунальные услуги с тех собственников помещений, которые уклоняются от оплаты указанных услуг.

4.2.5. Собственник имеет право ставить перед **Исполнителем** и согласовывать с ним вопросы, связанные с возможным предоставлением собственнику за дополнительную плату иных услуг, повышающих комфортность проживания в доме. Данные вопросы могут быть согласованы **Исполнителем** с другими собственниками, желающими получать дополнительные услуги.

4.2.6. Контролировать действия **Исполнителя** непосредственно и (или) через своих представителей, а также, путём обращения в соответствующие контролирующие государственные и иные организации и органы, а также, в соответствии с действующим законодательством РФ, требовать отчёта **Исполнителя** о проделанной, в соответствии с данным **Договором**, работе и расходовании уплаченных собственником по **Договору** денежных средств.

4.2.7. Собственник вправе требовать от **Исполнителя** предоставления документов, связанных с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом и/или информации о перечнях, объёмах, качестве и периодичности оказанных услуг и/или выполненных работ, а также иную информацию, связанную с обеспечением выполнения договора управления. Данные требования собственник предъявляет в письменном виде непосредственно уполномоченному лицу **Исполнителя**, либо направляет в адрес **Исполнителя** путём отправления почтового сообщения или посредством телеграфной связи, либо через Интернет.

4.2.8. Собственник или пользователь помещением по договору найма в многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счёт, своими силами или уполномоченным лицом **Исполнителя**, копии предоставленных по запросу документов.

4.2.9. В соответствии со ст.9 №152-ФЗ от 27.07.2016г. «О персональных данных» дать письменное согласие уполномоченным должностным лицам **Исполнителя** на обработку персональных данных.

4.2.10. Собственник имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и законодательством Санкт-Петербурга.

5. Плата по Договору и порядок расчётов по Договору

5.1. В состав платы по **Договору**, вносимой собственником, включаются:

5.1.1. Плата за содержание и ремонт помещения, включающая в себя платежи за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества, иные услуги, в соответствии с перечнем таких услуг, установленным действующим

законодательством РФ и нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, а также решениями общего собрания собственников помещений.

5.1.2. Размер платежей за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, иные услуги, устанавливается в соответствии с их составом, нормативами и тарифами, определяемыми и устанавливаемыми органами власти Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством РФ, нормативными правовыми актами РФ и (или) поставщиками иных услуг, а также может быть установлен (изменён) решением собственников помещений, принятым на общем собрании таких собственников.

5.1.3. Плата в установленном размере за предоставленные коммунальные услуги на общедомовые нужды, включает в себя платежи за соответствующие услуги, устанавливаемые законодательными и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

5.1.4. Размер платежей за коммунальные услуги на общедомовые нужды для собственника, определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга.

5.1.5. Кроме того, в платёжный документ для внесения собственником платы за содержание и ремонт помещения, включающей в себя платежи за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту его общего имущества, иные услуги, могут включаться и иные платежи, а также за отдельные (дополнительные) виды услуг, хотя и относящихся к услугам, по содержанию общего имущества многоквартирного дома, но выделенные отдельно и (или) установленные решением, принятым на общем собрании собственников помещений, в размерах, устанавливаемых, либо органами власти Санкт-Петербурга за эти отдельные (дополнительные) виды услуг, либо в размере, установленном решением, принятым на общем собрании собственников помещений в данном многоквартирном доме.

5.2. Размер взносов (платежей) на капитальный ремонт определяется и устанавливается для каждого собственника пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество, в соответствии с решением, принятым на общем собрании собственников помещений, а в случае не принятия собственниками такого решения, в соответствии с решением органов власти Санкт-Петербурга и в соответствии с тарифами, устанавливаемыми действующим законодательством РФ и Санкт-Петербурга и осуществляется путём внесения указанных взносов (платежей), либо на специальный счёт, владельцем которого может быть выбран **Исполнитель**, либо на специальный счёт, владельцем которого может быть выбран или назначен региональный оператор в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.3. Сбор платы, вносимой собственником по **Договору** за услуги по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества, и иные услуги, производится в порядке, устанавливаемым действующим законодательством РФ и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, на расчётный счёт **Исполнителя**, который должен быть указан в счёте-квитанции на оплату услуг по **Договору**.

5.4. Плата по **Договору** вносится ежемесячно собственником в соответствии со счётом-квитанцией, направляемым ему **Исполнителем**, не позднее **10** числа месяца, следующего за оплачиваемым, через кредитное или иное учреждение, имеющее право принимать соответствующие платежи, а также с использованием платёжных терминалов и средств интернета.

6. Ответственность сторон

6.1. За несвоевременное внесение платежей по **Договору**, собственнику начисляются и взимаются пени, размер которых определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения условий **Договора** и в порядке, установленном действующим законодательством РФ и соответствующими ему нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, собственнику может быть ограничено (прекращено) предоставление (сокращён объём) тех видов услуг, оплата которых не была произведена или произведена не в полном объёме.

6.3. Убытки, понесённые **Сторонами**, в связи с не исполнением, либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по **Договору**, возмещаются виновной стороной в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. **Исполнитель** освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло не по его вине, а также вследствие непреодолимой силы, умышленных действий третьих лиц либо во исполнение решений, принятых общим собранием собственников помещений.

6.5. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. Если до истечения срока действия Договора общего собрания 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.

7.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора.

7.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, собственник обязан письменно уведомить об этом управляющую организацию не менее, чем за 60 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.

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

7.7. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

8. Заключительные положения

8.1. **Договор** вступает в силу с момента его подписания **Сторонами**.

8.2. **Договор** заключён сроком на **5 (пять) лет**.

8.3. **Договор** считается продлённым на следующий календарный срок и на тех же условиях, если ни одна из **Сторон** за **60 дней** до даты его окончания не заявит в письменной форме о прекращении действия **Договора**.

8.4. Все разногласия по поводу исполнения **Сторонами** условий **Договора**, **Стороны** улаживают путём ведения переговоров. В случае не достижения компромисса **Стороны** вправе обратиться в Суд для разрешения спора.

8.5. По вопросам, не урегулированным **Договором**, **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ.

8.6. Договор вместе с Приложениями к нему составлен в двух экземплярах, один из которых находится **Исполнителя**, другой - у собственника. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

8.7. Приложения к настоящему **Договору** являются его неотъемлемой частью.

8.8. Изменения и дополнения вносятся в **Договор** и (или) в его **Приложения** в виде дополнительного письменного соглашения к настоящему **Договору**, утверждённого общим собранием собственников помещений данного многоквартирного дома и обязательно подписанного **Сторонами**.

8.9. **Договор** подлежит **обязательному** изменению также в случае принятия законов РФ и (или) соответствующих действующему законодательству РФ нормативных правовых актов РФ и Санкт-Петербурга, устанавливающих обязательные для **Сторон** правила, иные, чем те, которые действовали при заключении **Договора**.

9. Реквизиты и подписи сторон

Собственник

Тел. для связи

(Ф.И.О., паспортные данные, адрес
регистрации собственника помещения,
телефон, адрес эл. почты)

/ _____ / _____

Подпись

На обработку моих персональных данных, а также передачу их в расчетный центр для целей начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взыскания задолженности, печати и доставке платежных документов в мой адрес в течение срока действия настоящего договора согласен(ы). В случае изменения реквизитов, Собственник обязан уведомить Исполнителя в течении 14 дней с момента такого изменения.

Исполнитель

ООО «УК «Комфортный Дом»

Юридический адрес: Санкт-Петербург,
Софийская ул., д. 8, корп. 1, стр. 4,
пом.11Н офис 4.02 телефон 953-18-00,
+7(921) 992 18 00

e-mail: ykkomfortdom@gmail.com

ИНН 7811629699 КПП 781101001

р/с 40702810755000011553

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО

«СБЕРБАНК» г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Генеральный директор

ООО «УК Комфортный Дом»

_____/О.В. Гусева/

Состав общего имущества Объекта

1. В состав общего имущества Объекта входят:

1.1. Помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, открытые площадки для автомобильного транспорта; не включая встроенные гаражи).

1.2. Иные помещения в Объекте, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий.

1.3. Крыши.

1.4. Ограждающие несущие конструкции Объекта (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

1.5. Ограждающие ненесущие конструкции Объекта, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

1.6. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

1.8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Объект.

1.9. Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.10. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.11. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Объекта, сетей (кабелей) до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1.12. Иное имущество, прямо отнесенное действующим законодательством к общему имуществу Объекта.

2. Границы раздела инженерных сетей:

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены Объекта, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Объект. Положения данного пункта применяются если иное не установлено законодательством Российской Федерации либо условиями конкретного договора на присоединение к сетям или энергоснабжения.

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

№	Наименование работ и услуг
1.	Услуги по управлению многоквартирным домом, в т.ч. услуги по расчёту размера платы за жилищные и коммунальные услуги
2.	Технические осмотры конструкций и оборудования МКД
3.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
4.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен, перекрытий, перегородок, крыш, лестниц, фасада
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем вентиляции и дымоудаления
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта тепловых пунктов и водоподкачек, систем водоснабжения, отопления и водоотведения
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта (лифтов)
10.	Работы по содержанию и текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества
11.	Работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации
12.	Работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества в тёплый и холодный период года
13.	Работы по уборке лестничных клеток
14.	Работы по содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии)
15.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности
16.	Услуги по содержанию и ремонту систем автоматизированной противопожарной защиты
17.	Услуги по эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов
18.	Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах, работа круглосуточной аварийно-диспетчерской службы

ПЕРЕЧЕНЬ		
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме		

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
1	Управление многоквартирным домом	постоянно
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме:	
2.1.	Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД и т.д.	
2.1.1.	технические осмотры, обеспечение работоспособности конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности помещений многоквартирного дома для инвалидов и иных маломобильных групп населения	по мере необходимости, не реже 4 раз в год
2.1.2.	работы и услуги по договорам со специализированными организациями	по мере необходимости, по договорам
2.1.3.	услуги аварийного обслуживания, по обследованию аварийных квартир	постоянно
2.1.4.	работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации:	1 раз в год
2.1.5.	услуги по дератизации	по мере необходимости
2.1.6.	услуги по мойке фасада	1 раза в год
2.2.	Очистка кровли от наледи и уборка снега	
2.2.1.	очистка кровли от наледи	по мере необходимости
2.2.2.	уборка и вывоз снега	по мере необходимости
2.3.	Уборка лестничных клеток:	
	влажное подметание полов и лестничных маршей 2-х нижних этажей	ежедневно
	влажное подметание полов и лестничных маршей выше 2-го этажа	еженедельно
	мытьё полов и лестничных маршей	не менее 1 раза в месяц
	мытьё пола кабины лифта	ежедневно
	мытьё окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников	ежегодно (весной)
	обметание пыли с потолков и стен	2 раза в год
3	Текущий ремонт	по мере необходимости

4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома и т.д.	ежемесячно
5	Содержание и ремонт ПЗУ (при наличии)	ежемесячно
6	Содержание и ремонт систем АППЗ (при наличии)	ежемесячно
	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии)	
7	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета в т.ч.	постоянно
7.1.	электрическая энергия	
7.2.	тепловая энергия и горячее водоснабжение	
7.3.	холодное водоснабжение	
8	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций (при наличии)	
9	Содержание и ремонт лифтов (при наличии)	содержание постоянно, ремонт - по мере необходимости
10.1.	холодная вода потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД	постоянно
10.2.	горячая вода потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД	постоянно
10.3.	отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД:	постоянно
10.3.1.	отведение холодной воды	
10.3.2.	отведение горячей воды	
10.4.	Электрическая энергия в целях содержания общего имущества в МКД:	
10.4.1.	В МКД, не оборудованных стационарными электрическими плитами:	постоянно
10.4.1.1.	оборудованных лифтами	
10.4.1.2.	не оборудованных лифтами	
10.4.2.	В МКД, оборудованных стационарными электрическими плитами:	постоянно

Стоимость услуг рассчитывается в соответствии с тарифами, утвержденными Распоряжениями Комитета по тарифам СПб

Качество, объем и периодичность оказываемых и выполняемых работ и услуг должны соответствовать требованиям: Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №491 от 13.08.2006г., Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства №354 от 06.05.2011г., минимальному перечню работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года N 290 и иным действующим нормативным и правовым актам Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулируемыми вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирных домов.