

Договор
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

«19» апреля 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс», ОГРН 1167847292140, ИНН 7811615801, выбранная в качестве управляющей организации многоквартирным домом по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 46, строение 1 решением от «18» апреля 2018 г. общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, в лице генерального директора Федорова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и

Собственник помещения в многоквартирном доме, по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 46, строение 1, кв. (пом.) № ____ ФИО (наименование), паспорт серия 0000 № 000000, выдан _____ г., именуемый, в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, а вместе именуемые – Стороны,

заключили настоящий Договор в редакции, принятой «____» _____ 2018 г. на общем собрании собственников помещений в указанном многоквартирном доме и утверждённый решением этого общего собрания, 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: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 46, строение 1** – 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: **г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 46, строение 1.**
- 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 объеме 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: **г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 46**, 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 соответствие 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 вывоз твёрдых бытовых отходов, при этом со стороны **Собственника** не допускается загрузка в контейнеры крупногабаритного, строительного и промышленного мусора и (или) химических, радиоактивных и иных, опасных для жизни и здоровья людей, отходов, в связи с чем, для вывоза указанного мусора и отходов отдельно заказывается специальный контейнер, за дополнительную плату, вносимую **Собственником**, либо на расчётный счёт **Исполнителя**, либо непосредственно организации (лицу), оказывающей (-ему) данную дополнительную услугу.

д). 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**).

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

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 соответствие 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. Предоставление коммунальных ресурсов **Собственнику** нежилого помещения в данном многоквартирном доме должно осуществляться ресурсоснабжающими организациями в соответствии с прямыми договорами, которые должны быть заключены между **Собственником** нежилого помещения и ресурсоснабжающими организациями, поставляющими тот или иной коммунальный ресурс.
- 3.1.8. Обеспечить в помещении **Собственника** ввод в эксплуатацию установленных (устанавливаемых, заменяемых) индивидуальных приборов учёта потребления коммунальных услуг с последующим опломбированием мест соединения этих приборов с соответствующими трубопроводами, составлением и подписанием двустороннего акта ввода в эксплуатацию установленных и опломбированных указанных индивидуальных приборов учёта.
- 3.1.9. В соответствии с действующим законодательством РФ согласовывать с **Собственниками**, в том числе и через **Совет данного многоквартирного дома**, 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.
- 3.1.10. В соответствии с действующим законодательством РФ и решением **Собственников**, принятым на их общем собрании, согласовывать с **Собственниками**, в том числе, через **Совет данного многоквартирного дома**, порядок, 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.
- 3.1.11. Обеспечить своевременное начисление **Собственникам** помещений платы за управление многоквартирным домом, содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставленные коммунальные и иные услуги.
- 3.1.12. Обеспечить не позднее **1 (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.
- 3.1.13. 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.

- 3.1.14. 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.
- 3.1.15. **Исполнитель** обязан ежегодно представлять отчет о выполнении **Договора** за истекший календарный год до 31 марта года следующего за отчетным годом.
- Отчет о выполнении **Договора** представляется устно на общем собрании **Собственников** помещений в многоквартирном доме, а если такое собрание в указанный срок не проводится, то в письменной форме. Отчет о выполнении **Договора** управления в любом случае должен быть изготовлен в письменной форме и храниться у **Исполнителя**. Отчет должен быть представлен для ознакомления **Собственнику** и (или) Совету многоквартирного дома (в обязательном порядке) незамедлительно после предъявления соответствующего требования. **Собственник** или лицо, пользующееся его квартирой в многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов.
- 3.1.16. 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 указанных услуг.
- 3.1.17. В порядке, установленном нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, с предварительным уведомлением **Собственника** производить осмотр (обследование) общедомового санитарно-технического, механического и иного оборудования, находящегося в помещении **Собственника**, с целью проверки состояния этого оборудования, а также проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию в помещении индивидуальных (внутриквартирных) приборов учёта потребления ХВС, ГВС и внутриквартирного прибора учёта потребления тепла, (при его наличии в помещении), с последующим составлением и подписанием соответствующего акта, а 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.
- 3.1.18. 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.
- 3.1.19. 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.
- 3.1.20. 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.
- 3.1.21. 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. 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.
- 3.2.2. Для обеспечения выполнения своих обязательств по настоящему договору **Исполнитель** имеет право привлекать третьих лиц.

- 3.2.3. 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, Председателя Совета многоквартирного дома (члена Совета многоквартирного дома), 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.
- 3.2.4. 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.
- 3.2.5. В соответствии с действующим законодательством РФ инициировать проведение общих собраний собственников помещений в данном многоквартирном доме, с включением в повестку дня такого собрания вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.2.6. В соответствии с назначением общего имущества многоквартирного дома и в соответствии с решениями, принимаемыми собственниками помещений на их 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).
- 3.2.7. **Исполнитель** вправе от имени собственников помещений в данном многоквартирном доме, в случае принятия на общем собрании таких собственников решения о наделении Исполнителя полномочиями по заключению с иными лицами договоров, представленных Советом многоквартирного дома, о передаче таким лицам в пользование объектов, помещений, оборудования и устройств, входящих в состав общего имущества данного многоквартирного дома, заключать указанные договоры на условиях, принятых на общих собраниях собственников помещений, в данном многоквартирном доме.

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, пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.
- 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**.
- 4.1.4. Оплата расходов по **Договору**, указанных в п.п. 4.1.1. и 4.1.2., а также отопления 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 Правила РФ пользования жилыми помещениями, принадлежащими **Собственнику**, а также 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 учета 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 соответствие 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 соответствие 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 какой-либо 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 объеме убытков и вреда, причиненного 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 **Совет многоквартирного дома** и своих представителей, а также, путем 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, объемах, 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** путем отправления почтового сообщения или посредством телеграфной связи, либо через Интернет.
- 4.2.8. **Собственник** или лицо, пользующееся его квартирой в многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счет, своими силами или уполномоченным лицом **Исполнителя**, копии предоставленных по запросу документов.
- 4.2.9. **Собственник** имеет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и законодательством Санкт-Петербурга.

5. Плата по Договору и расчеты 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.
- 5.1.2. Плата в установленном размере за предоставленные коммунальные услуги, включает в себя платежи за предоставленные **Собственнику** в его помещении: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение.
- 5.1.3. Размер платежей за коммунальные услуги, потребляемые **Собственником** в принадлежащем ему помещении, определяется, исходя из показаний индивидуальных (внутриквартирных) приборов учёта, а при их отсутствии, исходя из тарифов на тот или иной вид коммунальных услуг, нормативов их потребления, устанавливаемых действующими законодательными и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга и

- количества граждан, проживающих (зарегистрированных) в жилом помещении, принадлежащем **Собственнику**.
- 5.1.4. Платеж в установленном размере за коммунальную услугу по электроснабжению помещения, принадлежащего **Собственнику**, в настоящее время вносится **Собственником** непосредственно на счёт энергоснабжающей организации в соответствии с условиями договора с этой организацией, по соответствующим платёжным документам наличным или безналичным способом через кредитное или иное учреждение, имеющее право осуществлять приём указанных платежей, а также с помощью платёжных терминалов и средств интернета.
- 5.1.5. 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.
- 5.1.6. 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.
- 5.1.7. 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, в том числе и взнос на капитальный ремонт, 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, за предоставляемые коммунальные и иные услуги, производится в порядке, устанавливаемым действующим законодательством РФ и (или) нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, на расчетный счет **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.
- 5.5. Вывоз строительного мусора, который может образоваться при осуществлении **Собственником** ремонта и (или) реконструкции (перепланировки, переустройства) принадлежащего ему помещения (помещений), может обеспечивать **Исполнитель** за дополнительную плату, по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора. Оплата вывоза указанного строительного мусора производится **Собственником**, осуществляющим ремонт или реконструкцию (перепланировку, переустройство) помещения.

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, понесенные **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** несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

7. Заключительные положения.

- 7.1. **Договор** вступает в силу с момента его подписания **Сторонами**.
- 7.2. **Договор** заключен сроком на **1 (один) год**.
- 7.3. **Договор** считается продленным на следующий (такой же) 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**.
- 7.4. Все разногласия по поводу исполнения **Сторонами** условий **Договора**, **Стороны** улаживают путем ведения переговоров. В случае не достижения компромисса **Стороны** вправе обратиться в Суд для разрешения спора.
- 7.5. По вопросам, не урегулированным **Договором**, **Стороны** руководствуются действующим законодательством РФ.
- 7.6. Договор вместе с Приложениями к нему составлен в двух экземплярах, один из которых находится **Исполнителя**, другой - у **Собственника**. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
- 7.7. Приложения к настоящему **Договору** являются его неотъемлемой частью.
- 7.8. 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**.
- 7.9. **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**.

8. Реквизиты и подписи сторон

Собственник

Управляющая компания

Паспорт: _____ № _____, выдан _____

ООО «УК «Прогресс»

Адрес

регистрации: _____

/ _____ /

Генеральный директор

подпись

_____ /С.А. Федоров

Приложение № 1.

к Договору от «19» апреля 2018 года управления многоквартирным домом по адресу:
г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 46, строение 1

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 46, строение 1

В состав общего имущества многоквартирного дома входят следующие конструктивные элементы здания и оборудование:

- межэтажные перекрытия;
- межэтажные лестничные клетки;
- внутриподъездные лестницы;
- пожарные (эвакуационные) лестницы;
- лифт (лифты) в количестве - ____ шт.;
- лифтовые и иные шахты;
- перила внутриподъездных лестниц;
- крыша (кровля) многоквартирного дома со всеми элементами, входящими в её состав в соответствие с технической (проектной) документацией данного многоквартирного дома;
- водосточные трубы;
- чердачные пространства;
- слуховые окна с оснащением (жалюзи, сетки, ставни и пр.);
- технические подвалы, технические этажи и технические подвальные помещения;
- тепловой пункт (тепловые пункты), помещение (помещения) теплового пункта.
- ограждающие несущие (стены) и ненесущие конструкции данного дома;
- входные двери в подъезды данного многоквартирного дома;
- запирающие устройства (замки, засовы) на входных дверях в подъезды данного многоквартирного дома, в том числе, переговорно-замочное устройство (ПЗУ, домофон);
- входные двери (решётки) в чердачные пространства и двери в обособленных частях чердачного пространства;
- запирающие устройства (замки, засовы) на входных дверях в обособленных частях чердачного пространства;
- входные двери в помещения технических подвалов, подвальных помещений, теплового пункта;
- запирающие устройства (замки, засовы) на входных дверях в помещения технических подвалов, подвальных помещений, теплового пункта;
- двери внутри помещений технических подвалов, подвальных помещений;
- запирающие устройства (замки, засовы) на дверях внутри помещений технических подвалов, подвальных помещений;
- окна в подъездах и межэтажных лестничных клетках;
- козырьки (навесы) над входами в подъезды многоквартирного дома;
- навесы над входами в помещения технических подвалов и подвальных помещений;
- фасады здания данного многоквартирного дома;
- фундамент многоквартирного дома;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства;
- детская площадка;
- стояки системы холодного водоснабжения (ХВС) с отводами внутриквартирной разводки и первыми отсекающими кранами на этих отводах;
- стояки системы горячего водоснабжения (ГВС) с отводами внутриквартирной разводки и первыми отсекающими кранами на этих отводах;
- система теплоснабжения, состоящая из стояков, обогревающих элементов (радиаторов), расположенных за

пределами **Помещений**, принадлежащих **Собственникам**;

- обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся в **Помещениях**, не имеющие отсекающих кранов и перемычек, позволяющих отключать такие обогревающие элементы без отключения всего стояка;
- регулирующая и запорная арматура, расположенная на стояках системы теплоснабжения;
- отводы внутриквартирной разводки от стояков системы теплоснабжения;
- первые отсекающие краны на этих отводах;
- стояки системы водоотведения (канализации) с тройниками;
- трубопроводы ХВС, ГВС, теплоснабжения, по которым от ресурсоснабжающих организаций в многоквартирный дом поступают коммунальные ресурсы и тепловая энергия и расположенные внутри здания многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности, устанавливаемой соответствии с п. 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.);
- трубопроводы водоотведения (канализации) по которым осуществляется водоотведение в систему городской канализации, расположенные внутри здания многоквартирного дома в границах эксплуатационной ответственности, устанавливаемой соответствии с п. 8. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.);
- общедомовой прибор учёта потребления холодной воды;
- общедомовой прибор учёта потребления горячей воды;
- общедомовой прибор учёта потребления электроэнергии;
- общедомовой прибор учёта потребления тепловой энергии;
- общедомовой электросчёт с электрооборудованием, согласно установленной комплектации и границ эксплуатационной ответственности, определяемой в соответствии с п. 8. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.);
- внутриподъездные электросчётчики с электрооборудованием, согласно установленной комплектации и стояковой разводкой электрических проводов (кабелей);
- иное сантехническое, механическое, инженерное, электротехническое, электронное оборудование и устройства, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме и включающие в себя: иные (дополнительные) элементы систем электроснабжения, газоснабжения, канализации, вентиляции, в границах эксплуатационной ответственности, устанавливаемых в соответствии с п. 8. Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ПП РФ № 491 от 13.08.2006 г.), а также, вентиляционные и иные шахты, дымоходы, дымовые трубы, при их наличии в данном многоквартирном доме, элементы благоустройства многоквартирного дома, иное общедомовое оборудование, устройства и приборы, расположенные за пределами помещения, на общем имуществе данного многоквартирного дома, в том числе:
 - светильники наружные, а также светильники, расположенные внутри многоквартирного дома в его общих помещениях, местах общего пользования, технических помещениях;
 - выключатели наружные, а также выключатели, расположенные внутри многоквартирного дома в его общих помещениях, технических помещениях.

Реквизиты и подписи сторон

Собственник

Управляющая компания

ООО «УК «Прогресс»

Паспорт: _____ № _____, выдан

—

—

Адрес

регистрации: _____

—

—

ИНН

Генеральный директор

_____ /С.А. Федоров /

/ _____ /

М.П.

подпись