

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №3 Центрального района» в лице Генерального директора Вепхадзе Наталии Вениаминовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и \_\_\_\_\_, собственник помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме (далее – МКД) по адресу: Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_ именуемый (ые) в дальнейшем «Собственник», заключили договор управления (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника помещения, имеющего на праве собственности жилое/нежилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ, коммунальных услуг, указаны в Приложениях к настоящему договору, являющихся неотъемлемыми частями настоящего договора.

1.2. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется в соответствии с законодательством и указан в настоящем договоре, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое/нежилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

1.4. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ при совершении сделок Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей ("факсимиле") уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи.

### 2. Права и обязанности Сторон

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с положениями действующего законодательства и условиями настоящего Договора, в том числе:

- за счет средств Собственников помещений многоквартирного дома и в пределах поступивших средств обеспечивать содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности;

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества собственнику и проживающим вместе с ним лицам. Предоставление коммунальных услуг осуществляется с даты заключения Управляющей организацией договора с соответствующей ресурсоснабжающей организацией и до момента расторжения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг, установленных действующим законодательством и настоящим Договором.

2.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках работ и услуг, указанных в настоящем Договоре, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

2.1.3. Предоставлять Собственнику посредством размещения в почтовых ящиках соответствующего помещения, иным возможным образом, или размещать в электронной форме в государственной информационной системе ГИС ЖКХ (далее – «Система»), платежные документы (квитанции) для внесения Платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.4. Осуществлять контроль качества предоставления коммунальных услуг в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиНом.

2.1.5. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за Коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.6. Предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем его размещения в Системе.

#### 2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. После предварительного уведомления Собственника приостановить, либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг (в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке), в том числе при неполной оплате Собственником коммунальной услуги; проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

2.2.2. Осуществлять в сроки и с периодичностью установленной законодательством, проверку правильности снятия и передачи показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.2.3. Безвозмездно использовать нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений

многоквартирного дома, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов с целью выполнения работ и (или) оказания услуг по содержанию, текущему, капитальному и планово-предупредительному ремонту общего имущества. Использование помещений для указанных целей может осуществляться работниками Управляющей организации либо подрядных организаций, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.4. Согласовывать необходимые документы и давать согласие от имени собственников помещений многоквартирного дома на размещение на общедомовом имуществе дополнительного оборудования (рекламно-информационные конструкции, кондиционеры, маркизы, роллеты, линии телекоммуникаций, ворота и др. оборудование, размещаемое на общем имуществе). Заключать от имени собственников помещений многоквартирного дома возмездные договоры на право пользования общим имуществом, самостоятельно определять и согласовывать стоимость таких договоров.

Денежные средства, поступающие на счет Управляющей организации по договорам, указанным в настоящем пункте, направлять на содержание общего имущества за исключением вознаграждения Управляющей организации в размере 10% от цены заключенных договоров.

## **2.2. Собственник обязан:**

2.2.1. Нести бремя расходов по управлению МКД, содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество;

2.2.2. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные, санитарные, экологические, градостроительные, эксплуатационные требования к содержанию дома, установленные действующим законодательством;

2.2.3. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищно-коммунальные услуги;

2.2.4. Использовать индивидуальные, общие (квартирные) приборы учёта, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

2.2.5. За свой счет производить ремонт дома, оборудования, расположенного в нем, а также ремонт общего имущества Многоквартирного дома, если повреждение общего имущества произошло в результате действий/бездействий Собственника. Основанием для возмещения вреда является Акт, составленный представителем Управляющей организации и Собственником, либо Акт, составленный по результатам осмотра представителям Управляющей организации.

## **2.3. Собственник не вправе:**

2.3.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, а также без согласования с Управляющей организацией подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

2.3.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования с Организацией;

2.3.3. Самовольно нарушать пломбировку приборов учёта, демонтировать приборы учёта и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учёта;

2.3.4. Подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учёта, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

2.3.5. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать или загрязнять своим имуществом, строительными материалами помещения общего пользования;

## **3. Расчёты по договору**

3.1. Обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги возникает: у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

3.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилого/нежилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

В случае, если собственники не провели общее собрание или не приняли решение об установлении размера платы, такой размер устанавливается равным размеру платы, установленному для нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга. Изменение размера платы, а также перечня работ и услуг осуществляется в порядке и сроки, установленные действующим жилищным законодательством. Оплата банковских услуг по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

3.3. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год и не ранее чем по прошествии года после начала оказания услуг по управлению многоквартирным домом осуществлять индексацию стоимости услуг по настоящему договору в пределах индекса потребительских цен в Российской Федерации на жилищные услуги.

3.4. Размер взноса на капитальный ремонт и порядок его внесения устанавливаются в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта и рассчитывается Организацией, как произведение тарифов, утвержденных в установленном действующим законодательством порядке, на объем потребленных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета. При отсутствии приборов учёта, их поломке или истечении срока эксплуатации/поверки, а также до момента заключения договора с ресурсоснабжающей организацией и ввода в эксплуатацию ПУ – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Плата за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору вносится на основании счет-квитанции, выставляемых Организацией.

3.8. Срок внесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим

законодательством РФ.

3.10. Неиспользование Собственником помещения, а также неполучение платежного документа не является основанием невнесения платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.

#### 4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между общим имуществом в многоквартирном жилом доме и личным имуществом помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение;  
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении.

При отсутствии вентиля по первым сварным соединениям на стояках;

- на системе канализации плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении;  
- на системе электроснабжения выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Электросчетчик к общему имуществу не относится.

#### 5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается сроком на 1 (один) год и вступает в действие с момента его подписания, но не ранее принятия собственниками на общем собрании решений о выборе способа управления многоквартирным домом и утверждении настоящего договора. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора, договор считается продленным на тот же срок и на определенных настоящим Договором условиях.

5.2. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

#### 6. Общие сведения о многоквартирном доме и характеристика общего имущества МКД

Адрес многоквартирного дома Санкт-Петербург, ул. \_\_\_\_\_

Год постройки - \_\_\_\_\_

Фундамент (тип, материал) - \_\_\_\_\_

Несущие стены (материал) - кирпич

Перекрытия (материал)

Крыша (материал кровли, площадь) -

Балконные плиты, лоджии (наличие, шт., материал) –

Ограждающие несущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.) - шт.

Двери в помещениях общего пользования:

Двери, выходы на кровлю –шт.

Входные двери подъездов – шт.

Инженерное и иное оборудование:

Система холодного водоснабжения.

Система горячего водоснабжения.

Система водоотведения.

Система отопления.

Система электроснабжения.

Нежилые помещения:

Подвальное помещение

Лестницы, лестничные площадки –

Земельный участок

#### 7. Перечень работ и услуг

по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома  
по адресу: Санкт-Петербург, ул. \_\_\_\_\_

Общая площадь жилых и нежилых помещений дома– \_\_\_\_\_ кв.м.

Наименование услуги/работы	Периодичность оказания услуги (выполнения работы)
1	2
<b>7.1. Содержание общего имущества</b>	
<b>1 Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности МКД в т.ч.:</b>	Содержание общего имущества МКД, согласно Постановлению Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г. Ежедневно круглогодично
<b>1.1 Технические осмотры конструкций и оборудования МКД, относящихся к ОИ</b>	
<b>1.2 Техническое обслуживание инженерных систем МКД в т.ч.:</b>	
- Лабораторный контроль за качеством горячей воды	

- Техническое обслуживание дренажной системы	
- ТО канализационных выпусков	
- ТО ГРЩ	
- ТО системы вентиляции	
<b>1.3 Работы по подготовке к сезонной эксплуатации</b>	
<b>1.4 Дератизация</b>	
<b>2 Очистка кровли от наледи и уборка снега</b>	
<b>3 Эксплуатация общедомовых ПУ в т.ч.:</b>	
3.1 эксплуатация общедом.счетчиков ХВС	
3.2 эксплуатация общедом.эл./счетчиков	
3.3 ТО УУТЭ	
<b>7.2. Управление многоквартирным домом</b>	
Управление многоквартирным домом (Согласно стандартам управления многоквартирным домом* (утв. Постановлением ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (в ред. Постановлений Правительства РФ N 230 от 26.03.2014, N 1434 от 25.12.2015, N 331 от 27.03.2018))	постоянно (формирование платежных документов 1 раз в месяц )
<b>7.3. Содержание придомовой территории</b>	
Подметание территории в дни без снегопада, подметание свежеснежавшего и наносного снега толщиной до 6 см	по необходимости
Посыпка территории противогололедными составами	во время гололеда
Очистка урн от мусора	ежедневно
Уборка мусоросборных камер, контейнерных площадок	ежедневно с понед.-субб.
Покос, сгребание травы	по мере необходимости
Уход за растениями	летний сезон (апрель – октябрь)
<b>7.4. Содержание (уборка) МОП</b>	
Влажная уборка холла, тамбура, площадок и маршей 1-го этажа.	ежедневно с понед.-пт. (1 раз в день)
Мытьё лестничных, этажных площадок и маршей выше 1-ого этажа (в т.ч. под ковриками у дверей)	1 раз в месяц
Удаление локальных загрязнений с поверхностей	По мере необходимости
<b>8.10. Текущий ремонт</b>	
Предупреждение преждевременного износа и поддержание эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов	постоянно (согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170)
<b>8.11. Услуги АДС (аварийно-диспетчерской службы)</b>	
1. Прием заявок на обслуживание от жильцов дома, организаций и контроль их своевременного исполнения. 2. контроль за поступающей с лифтов на диспетчерский пульт информацией и расположенными в помещении диспетчера блоками аварийной сигнализации, своевременная передача полученной информации о неисправностях в АДС специализированных организаций. 3. оперативное реагирование на заявки и обстоятельства, могущих повлиять на качество оказываемых услуг и (или) повлечь повреждение или утрату общего имущества дома.	ежедневно, круглосуточно

Примечания:

- В случае, если нормами действующего законодательства либо требованиями нормативных документов (СНИП СанПин и т.д.) утверждены иные сроки (периодичность) выполнения работ (оказания услуг), а также состав работ (услуг), подлежащих выполнению (оказанию) в обязательном порядке, применению подлежат указанные нормы и правила.

- Размер платы за коммунальные ресурсы, в целях содержания общего имущества, определяется в соответствии с п.44 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011

## 9. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в многоквартирном доме:

Наименование услуги	Поставщик
Электроснабжение	АО "Петербургская сбытовая компания"
Водоснабжение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
Водоотведение	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
Теплоснабжение	ПАО «ТЭК-1»

#### 10. Реквизиты сторон

Управляющая организация:	Собственник:
ООО «ЖКС №3 Центрального района»	
Адрес: 191124, Санкт-Петербург, Суворовский пр., д. 60	
Номер телефона главного офиса (Суворовский пр. дом 60):	
271-31-33, прием заявок: 408-0-004, аварийная служба:	
274-25-54	
Адрес сайта в сети интернет: www.gks3cr.ru	Паспорт
Адрес электронной почты: gks3cr@mail.ru	
ИНН: 7842384671	
КПП: 784201001	
ОГРН: 1089847185746	
Генеральный директор	
_____ /Н.В. Вепхвадзе/	_____