

Договор

управления многоквартирным домом между управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в Санкт-Петербурге, и собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме, на право управления которым проводился конкурс

Санкт-Петербург

«___» _____ г.

_____,
(фамилия, имя, отчество, наименование юридического лица)
являющ ___ собственником жилого (или нежилого) помещения № ___, в многоквартирном доме, расположенного по адресу: _____, на основании _____
№ _____ «___» _____ г., выданного _____ именуемый
в дальнейшем «**Собственник**» с одной стороны

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Коммунальное обслуживание территории" в лице генерального директора Булгакова Антона Сергеевича, действующего на основании устава, Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000423 от 20.06.2016 г. выдана Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» (далее - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола № 03/19-НС-03 от 12.04.2019 г. конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирными домами, расположенными на территории Приморского района Санкт-Петербурга.

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех собственников.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Комендантский проспект, дом 66, корпус 1, строение 1** оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

- осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

1.4. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации приведена в Приложении № 4 к настоящему Договору, а также информация о исполнительных органах государственной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

- 1.7.1. Конституцией Российской Федерации;
- 1.7.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 1.7.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.7.4. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

1.7.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.7.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

1.7.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

1.7.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.7.9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

1.7.10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.7.11. другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2. Совместно с советом многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества согласно Приложению № ___ к настоящему Договору и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и в соответствии с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2012 № 405, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.6. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме

2.1.14. Знакомить Собственников или уполномоченных ими лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчет о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.1.18. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по уплате Собственнику Помещения (-ий) в Многоквартирном доме средств, причитающихся ему в случае возмещения убытков (вреда), причиненных общему имуществу и(или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору.

Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является: страхование ответственности Управляющей организации.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения вреда общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств общее имущество Многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

2.1.19. Ежемесячно возобновлять обеспечение исполнения обязательств в случае его реализации полностью или частично согласно п. 2.1.18 Договора.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении гражданах (далее – потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

2.2.4. Заключить с третьими лицами договоры на организацию начисления и сбора платежей Собственнику, уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

2.2.6. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих организаций, а также иных лиц, уступку требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

2.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети,

дополнительные секции приборов отопления;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без уведомления Управляющей организацией;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, в домах где есть лифты;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.6. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке предусмотренным действующим законодательством

2.3.7. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на помещение в доме и оригинал для сверки.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3. Цена договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

3.1. Порядок определения цены и платы за содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги:

3.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

3.1.1.1. Плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3.1.1.2. Плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (полный цикл), электроснабжение, отопление.

3.1.1.3. Плату за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация.

3.1.2. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своим долям в праве общей собственности и в установленные сроки и в полном объеме обязаны вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно общей площади помещения независимо от фактического вселения и проживания в принадлежащих Собственнику помещениях, а также плату за коммунальные услуги согласно утвержденным тарифам на: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику помещении.

3.1.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации.

3.1.4. Размер платы за капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере

3.1.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

3.1.6. Расчет платы для собственников, арендаторов и иных лиц на законных основаниях, владеющих нежилыми помещениями, осуществляется в соответствии с п. 3.2.2 Договора.

3.1.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно.

Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

3.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

3.2.1. Внесение платы осуществляется Собственником на расчетный счет Собственника на основании платежных документов установленной формы, выставяемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.2.2. Юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на законных основаниях, владеющим помещениями в многоквартирном доме, для оплаты ими услуг работ, выставяются счета-фактуры, оформленные в соответствии с действующим налоговым законодательством. Дополнительно к счетам-фактурам, выставяемым Управляющей организацией, между указанными сторонами договора оформляется акт оказанных Управляющей организацией услуг, работ.

Счета-фактуры и акты приёма-передачи работ (услуг) направляются Собственникам, арендаторам нежилых помещений, если в течение 10 дней после направления письма на него не поступило обоснованного ответа, счета-фактуры считаются принятыми, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются утвержденными. В случае несогласия с объёмом предоставленных услуг либо выполненных работ, Управляющая организация принимает только обоснованное возражение, при отсутствии обоснованных возражений, акты приёма-передачи работ (услуг) считаются принятыми.

3.2.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственником в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.2.4. Неполучение платежного документа Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные услуги.

3.2.5. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.2.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Собственник применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

3.2.7. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон

4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействия не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

4.5.1. действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.5.2. использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.5.3. не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4.5.4. аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.6. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием), общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

5. Осуществление контроля

за выполнением управляющей организацией обязательств по договору.

5.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками

(уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

5.1.1. получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

5.1.2. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

5.1.3. участия в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

5.1.4. участие в составлении актов о нарушении условий Договора;

5.1.5. инициирования общего собрания собственников;

5.1.6. формирование доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы

5.1.7. личного присутствия уполномоченного лица и (или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ(оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов.

5.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

5.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

6. Соглашение об обработке персональных данных

6.1. В рамках настоящего Договора, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник дает согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе его площади, количестве зарегистрированных и проживающих в нем граждан, размер оплаты, в том числе задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчета в период временного отсутствия и иных персональных данных, необходимых для надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

6.2. Собственник дает согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передача, уточнение (обновление, изменение), использование, блокирование, уничтожение персональных данных.

6.3. Согласие на обработку своих персональных данных дается до момента полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

6.4. Управляющая организация и иные лица, получившие доступ к персональным данным, обязаны не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия Собственника персональных данных, если иное не предусмотрено федеральным законом.

7. Срок действия договора, особые условия

7.1. Договор заключен на 3 (Три) года и вступает в действие с «___»_____ 201__г.

7.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

7.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор может быть продлен на 3 месяца в случаях, установленных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на ___ страницах и содержит __ приложений.

8. Приложения

8.1. Приложение № 1 - Состав общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.

8.2. Приложение № 2 - Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме

по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Комендантский проспект, дом 66, корпус 1, строение 1, год постройки 2018

фундамент (тип и материал) Сваи, монолитная железобетонная плита

Несущие стены (материал) Наружные стены: монолитный железобетон, внутр. стены: монолитный железобетон

Перекрытия (материал) Монолитный железобетон

Крыша (материал кровли, площадь) мягкая рулонная

Балконные плиты, лоджии (шт., материал) монолитный железобетон

Несущие колонны (шт., материал) монолитный железобетон

Перегородки (материал) кирпичные, газобетонные, железобетонные, гипсобетонные

Ограждающие ненесущие конструкции: -----

Окна в помещениях общего пользования (шт., материал) 194 шт., металл

Двери в помещениях общего пользования (наименование помещений, шт. материал) 288 шт., металл

Иные конструкции -----

Инженерное и иное оборудование (ненужное вычеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, вентиляции, отопления, в том числе тепловой пункт (кол-во) 4, ~~элеваторный узел (кол-во)~~, котельная (кол-во), бойлерная (кол-во), насосы (кол-во) 8 шт.

Лифт пассажирский (шт., №) 9 лифтов:

1. В7NA7638;
2. В7NA7640;
3. В7NA7642;
4. В7NA7644;
5. В7NA7645;
6. В7NA7647;
7. В7NA7648;
8. В7NA7650;
9. В7NA7651;

Лифт грузовой (№)

1. В7NA7637;
2. В7NA7639;
3. В7NA7641;
4. В7NA7643;
5. В7NA7646;
6. В7NA7649;

Мусоропровод (шт.) -----

АППЗ (кол-во) 4, ПЗУ (кол-во) 19, кодовый замок (кол-во) -----,

иное оборудование видеонаблюдение

Нежилые Помещения:

Подвальное помещение (площадь) 2945,4 кв. м

Чердак (площадь) -----

Технические помещения, всего (площадь) 17948,6 кв. м, в том числе:

технический этаж (площадь) 2573,4 кв. м

технический чердак (площадь) 2259 кв. м

технический подвал (площадь) 2945,4 кв. м

иные технические помещения (наименование, площадь) автостоянка_7377,9 кв. м

Лестничные марши, лестничные площадки, коридоры (площадь): 9155,7 кв. м

Колясочные (шт., площадь) 3 шт., 78,0 кв. м

Помещения консьержей (шт., площадь) -----

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом: 14089 кв. м.

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) проезды и площадки 2784 кв.м. асфальт, тротуар и отмостки 1781 кв. м., озеленение 4069,87 кв. м., синтетическое и гравийное покрытие 818 кв. м

Контейнерная площадка (площадь) 36 кв. м

Элементы благоустройства (наименование, шт.) газоны, дорожки, скамейки

Детская площадка (площадь, оборудование) 180 кв. м, качели (3 шт.), песочница, детская горка, малые формы

Спортивная площадка (площадь, оборудование) 200 кв. м. теннисный стол, футбольно-баскетбольная площадка, турники.

Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить):

Трансформаторная подстанция, иные объекты ТП 1 шт.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

ООО «УК «КОТ»

_____/А.С. Булгаков /

_____/_____/

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в
Многоквартирном доме**

№	Наименование работ и услуг
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перекрытий и покрытий
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта колонн и столбов
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта балок (ригелей) перекрытий и покрытий
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта крыш
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лестниц
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта фасадов
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перегородок
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта полов помещений, относящихся к общему имуществу
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта мусоропроводов
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем вентиляции и дымоудаления
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта печей, каминов и очагов
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек
18.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения
19.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)
20.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования
21.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем внутридомового газового оборудования
22.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифта (лифтов)

23.	Работы по содержанию и текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества
24.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года
25.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года
26.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов
27.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности
28.	Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения

Управляющая организация

Собственник

**Генеральный директор
ООО «УК «КОТ»**

_____ /А.С. Булгаков /

_____ / _____ /

**Перечень и расчет работ и услуг по управлению,
содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном
доме, являющегося объектом конкурса по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Коломяги, Комендантский проспект, дом 66, корпус 1,
строение 1.**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Стоимость на 1 кв. метр
1.	Управление многоквартирным домом	3,05
2.	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	12,66
3.	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	6,31
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	1,91
5.	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД (ПЗУ)	0,34
6.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,44
7.	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в МКД), в т.ч.:	0,67
7.1	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07
7.2	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,54
7.3	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06
8.	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций	0,06
9.	Содержание и ремонт лифтов	2,07
10.	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в т.ч.	1,15
10.1	холодная вода	0,20
10.2	горячая вода	0,42
10.3	электрическая энергия	0,53
Итого:		28,66

Управляющая организация

Собственник

**Генеральный директор
ООО «УК «КОТ»**

_____/А.С. Булгаков /

_____/_____/

Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммунальное обслуживание территории»**

2. Почтовый адрес: **197110, Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 8, корп. 2, литера А, помещение 53-Н;**

3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: **197110, Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 8, корп. 2, литера А, помещение 53-Н;**

4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: **www.uk-kot.com**

5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731: **https://dom.gosuslugi.ru**

6. Адрес электронной почты: **info@uk-kot.com**

7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель генеральный директор Булгаков Антон Сергеевич	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	пн-пт с 9.00 до 13.00 и с 14.00 до 18.00	8(812)6775026
Аварийно-диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно	8(812)3820651
техник-смотритель	вызов по заявкам потребителей	круглосуточно	8(812)3820651
		пн-пт с 9.00 до 13.00 и с 14.00 до 18.00	8(812)3821160

Управляющая организация

**Генеральный директор
ООО «УК «КОТ»**

Собственник

_____/А.С. Булгаков /

_____/_____/

Информация о представителях управляющей организации

В соответствии с Договором отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных. Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в порядке и в сроки, указанные в Договоре для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях.

Представитель Управляющей организации	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по расчетам с потребителями	ООО «УК «КОТ» Генеральный директор Булгаков Антон Сергеевич Адрес приема потребителей: Санкт-Петербург, Комендантский пр-кт, дом 66, корпус 1, строение 1 Телефон: 8(812)6775026	- расчеты и начисления платы по Договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, - подготовка и доставка потребителям платежных документов, - прием потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи
Представитель по эксплуатации приборов учета	ООО «УК «КОТ» Генеральный директор Булгаков Антон Сергеевич Адрес приема потребителей: Санкт-Петербург, Комендантский пр-кт, дом 66, корпус 1, строение 1 Телефон: 8(812)6775026	- установка, замена, организация поверки индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов, - введение установленных потребителями индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в эксплуатацию, - проверка наличия или отсутствия индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, распределителей и их технического состояния достоверности предоставленных потребителями сведений о показаниях таких приборов учета.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор
 ООО «УК «КОТ»

_____/А.С. Булгаков /

_____/_____/

**Информация о территориальных органах исполнительной власти,
уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением
жилищного законодательства**

Органы государственного жилищного надзора:

- Государственная жилищная инспекция, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом № 68, Телефон: (812) 576-06-80; (812) 417-41-11;
- Жилищный комитет, г. Санкт-Петербург, площадь Островского, дом № 11, Телефон: (812) 576-02-02.

Территориальный орган Роспотребнадзора:

- Территориальный отдел Управления Роспотребнадзора по городу Санкт-Петербургу в Приморском районе, г. Санкт-Петербурга, Большая Пушкарская улица, дом №18, Телефон: (812) 232-80-81.

Исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга:

- Отдел районного хозяйства Администрации Приморского района, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 83, Телефон: (812) 576-82-88.

Органы прокуратуры:

- Прокуратура города Санкт-Петербурга, г. Санкт-Петербург, улица Почтамская, дом 2, корпус 9, Телефон: (812) 318-26-34.

Управляющая организация

Собственник

**Генеральный директор
ООО «УК «КОТ»**

_____/А.С. Булгаков /

_____/_____/