

Договор
на управление Многоквартирным домом с собственниками помещения

г. Санкт – Петербург

« ____ » _____ 2022 г.

Собственники (домовладельцы):

1. _____
(Ф.И.О., паспортные данные, наименование и реквизиты документа
_____ подтверждающего право собственности)
2. _____
(Ф.И.О., паспортные данные, наименование и реквизиты документа
_____ подтверждающего право собственности)
3. _____
(Ф.И.О., паспортные данные, наименование и реквизиты документа
_____ подтверждающего право собственности)
4. _____
(Ф.И.О., паспортные данные, наименование и реквизиты документа
_____ подтверждающего право собственности)

помещения, расположенного по адресу _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», и ООО «РЫБАЦКОЕ ЖИЛИНВЕСТ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Борисова С.М., действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет и цель Договора

1.1 Договор заключен в целях обеспечения управления Многоквартирным домом, надлежащего содержания и ремонта общего имущества, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения собственников жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома жилищными, коммунальными и прочими услугами. Многоквартирный дом расположен по адресу: Санкт-Петербург, _____.

Перечень предоставляемых согласно Договору жилищных, коммунальных и прочих услуг указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.2. В соответствии с Договором Собственники жилого (нежилого) помещения (далее - Помещения) передают права по управлению общим имуществом Многоквартирного дома, находящимся в общей долевой собственности, Исполнителю. Характеристика и техническое состояние Помещения, акт осмотра многоквартирного дома приведены в Приложение №1.

1.3. Исполнитель согласно условиям Договора осуществляет управление Многоквартирным домом, обеспечивает надлежащее содержание и ремонт его общего имущества, инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечивает предоставление Собственникам коммунальных и прочих услуг, распоряжается общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования и рекламных конструкций, предоставление в пользование и т.д.) с последующим использованием денежных средств на цели настоящего договора или иные цели в соответствии с решениями общего собрания собственников.

1.4. При осуществлении, в соответствии с настоящим Договором, полномочий по управлению Многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени собственников помещений Многоквартирного дома без доверенности. Иные лица действуют от имени собственников помещений Многоквартирного дома только на основании доверенностей, выдаваемых генеральным директором Управляющей организации, в пределах указанных в них полномочий.

II. Обязанности сторон

2.1. Общие обязанности сторон.

2.1.1. Содержать Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, входящее в состав общедолевой собственности, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

2.1.2. Создать необходимые условия для проживания граждан, функционирования расположенных в нежилых помещениях Многоквартирного дома организаций.

2.2. Обязанности Собственников:

2.2.1. Передать Исполнителю функции по управлению, в частности:

-предоставление полномочий по представлению интересов совладельцев Многоквартирного дома во всех организациях, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы домовладельцев;

-принятие решений о порядке и условиях содержания и ремонта Многоквартирного дома;

-ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и расчетов с домовладельцами.

Подписание настоящего Договора является моментом передачи Исполнителю функций по управлению Многоквартирным домом.

2.2.2. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

2.2.3. Вносить плату за управление Многоквартирным домом, в размерах, в соответствии с утвержденными в Санкт-Петербурге ставками, расценками и тарифами, пропорционально доле собственности (общей площади помещения (жилого

или нежилого), общего имущества жилого дома) согласно выставленному Счету в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

2.2.4. Извещать Исполнителя о количестве граждан, проживающих в жилом(-ых) Помещении(-ях), о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, льгот для расчетов платежей за коммунальные услуги, а также информацию о количестве граждан, получающих субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Уведомлять Исполнителя о вселении других граждан в качестве постоянно проживающих в жилые помещения Собственников путем подачи письменного уведомления об этом Исполнителя.

2.2.5. Допускать в принадлежащее (-ие) на праве собственности помещение (-я) должностных лиц организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

2.2.6. Содержать принадлежащее (-ие) помещение (-я) с соблюдением действующих правил и норм.

2.2.7. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Исполнителя Собственники не имеют права:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности отопления, регуливающую и запорную арматуру;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из системы и приборов отопления).

2.2.8. Обеспечить восстановление общего имущества, в случае его повреждения по вине Собственников.

2.3. Обязанности Исполнителя:

2.3.1. Осуществлять надлежащее содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории Многоквартирного дома в соответствии с требованиями Правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда, утвержденными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170 (далее Правила), в том числе обеспечивать предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ по утвержденным расценкам.

2.3.2. Выполнять функции по управлению Многоквартирным домом в соответствии с п.п.2.3.3 – 2.3.18, в том числе единолично принимать решения по общим вопросам обслуживания и ремонта Многоквартирного дома.

2.3.3. Вести хозяйственно-финансовые операции от имени собственников и учет расходов и доходов по управлению Многоквартирным домом.

2.3.4. Представлять интересы собственников, связанные с управлением Многоквартирного дома, в государственных и других организациях.

2.3.5. Обеспечивать выполнение работ по техническому обслуживанию, ремонту, санитарному содержанию общедолевой собственности Многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории по утвержденным расценкам.

2.3.6. Организовать предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам помещений в Многоквартирном доме согласно соответствующим перечням, установленным Приложением №2 к настоящему Договору.

2.3.7. Осуществлять организацию сохранности и надлежащего использования объектов, входящих в состав Многоквартирного дома.

2.3.8. Обеспечить Собственников помещений информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт Многоквартирного дома, а также об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

2.3.9. Вести соответствующую техническую документацию на Многоквартирный дом, составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность.

2.3.10. Вести расчеты с собственниками помещений (жилых и нежилых) за жилищные, коммунальные и прочие услуги, в соответствии с утвержденными в городе Санкт-Петербурге ставками, расценками и тарифами, а также в порядке, установленном на основании решения общего собрания домовладельцев, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

2.3.11. Получать денежные средства (субсидии, финансовые помощи), предоставляемые собственникам жилых помещений Многоквартирного дома в соответствии с законодательством Санкт-Петербурга, и обеспечивать их расходование в соответствии с целевым назначением.

2.3.12. Осуществлять контроль за соблюдением Собственниками помещений в Многоквартирном доме своих обязательств по внесению соответствующих платежей.

2.3.13. Принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования, входящего в состав общедолевой собственности Многоквартирного дома.

2.3.14. Выдавать Собственникам Помещений разрешения в соответствии с п.2.2.7 Договора исключительно на основе распоряжения Территориального управления административного района.

2.3.15. Обеспечивать учет договоров, заключенных в связи с выполнением условий данного Договора.

2.3.16. Выдавать Собственникам Помещений счета за оказываемые услуги.

2.3.17. Обеспечивать проведение необходимого капитального ремонта помещений в пределах средств, получаемых от Собственников в качестве платежа за капитальный ремонт мест общего пользования, а также получаемых целевых средств за счет бюджета СПб.

2.3.18. Уведомлять Собственников о предстоящем капитальном ремонте дома, о ремонте мест общего пользования Многоквартирного дома - за неделю, об отключении, испытаниях или ином изменении режима работы инженерных систем в доме - за двое суток.

III. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Совершать с имуществом, принадлежащим им на праве собственности, сделки, не противоречащие действующему законодательству.

3.1.2. Требовать в установленном порядке от Исполнителя снижения платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

3.1.3. Вносить изменения в договор на основании решения общего собрания домовладельцев в части изменения состава дополнительных работ и услуг и условий их оплаты, путем заключения дополнительного соглашения.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение различных работ и оказание услуг, поставку энергии, использование общего имущества многоквартирного дома (размещение рекламных носителей, линий связи, Интернет и иного оборудования).

3.2.2. В установленном законом порядке возмещать убытки, понесенные им в результате нарушения Собственниками обязательств по платежам, и иные убытки, причиненные Собственниками из-за невыполнения условий Договора.

3.2.3. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в Многоквартирном доме, и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.4. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и пользователей жилых и нежилых помещений (при отсутствии собственников, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

3.2.5. Требовать от Собственников возмещения затрат на восстановление поврежденного по их вине общего имущества.

IV. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Собственников:

4.1.1. При нарушении Собственниками требований п.2.2.2. Договора или систематическом нарушении ими прав и интересов соседей Исполнитель через 7 дней после предупреждения Собственников вправе обратиться в органы местного самоуправления для применения мер, предусмотренных ст.293 ГК РФ.

4.1.2. При неисполнении Собственниками обязательств, оговоренных в п.п.2.2.3. Договора, Исполнитель вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб.

4.1.3. При нарушении Собственниками п.2.2.4. Договора и выявлении факта проживания в квартире Собственников лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы за пользование коммунальными услугами Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

4.1.4. В случае невыполнения Собственниками обязательств, предусмотренных п.2.2.5. Договора, последний несет ответственность перед Исполнителем и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в квартире (нежилом помещении).

4.1.5. Нарушение Собственниками положений п.2.2.7 Договора влечет ответственность по возмещению материального и морального ущерба, явившегося следствием неисполнения условий Договора.

4.2. Ответственность Исполнителя:

За необеспечение или неполное обеспечение Собственников коммунальными и прочими услугами Исполнитель несет ответственность, установленную действующим законодательством

V. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с _____ 202__ года, но не ранее передачи многоквартирного дома по акту ОС-1а и действует в течение 5 лет.

Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на тех же условиях.

5.2. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускается по взаимному согласию Сторон.

Вносимые дополнения или изменения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

5.3. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

VI. Рассмотрение споров

6.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу настоящего Договора, разрешаются по взаимному согласию и урегулируются путем переговоров. При недостижении Сторонами согласия спор может быть рассмотрен судебными органами в установленном порядке.

VII. Заключительные положения

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой Стороны.

7.3. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих сторон.

7.4. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

VIII. Подписи и адреса сторон

Собственники

1. _____

 Ф.И.О.

 паспорт: серия, №,

 кем выдан, место регистрации

 рабочий или иной контактный телефон

 подпись

2. _____

 Ф.И.О.

 паспорт: серия, №,

 кем выдан, место регистрации

 рабочий или иной контактный телефон

 подпись

3. _____

 Ф.И.О.

 паспорт: серия, №,

 кем выдан, место регистрации

 рабочий или иной контактный телефон

 подпись

4. _____

 Ф.И.О.

 паспорт: серия, №,

 кем выдан, место регистрации

 рабочий или иной контактный телефон

 подпись

Исполнитель

ООО «РЫБАЦКОЕ ЖИЛИНВЕСТ»
 Адрес: 188300, ленинградская обл.,
 Гатчинский район, п. Гатчина, ул. 7 Армии,
 д.24, пом. 2
 ИНН: 4705094140; ОГРН: 1224700004033.
 р/сч: 40702810632180008924 в филиал
 «Санкт-Петербург-Петербургский» АО
 «Альфа-Банк»
 кор. сч: 30101810600000000786.

_____ Борисов С.М.
 « _____ » _____ 20 ____ г.

М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес дома _____

I. Общие сведения по Многоквартирному дому и придомовой территории

Год постройки _____

Фундамент _____

Серия дома _____

Материал _____

Материал перекрытий _____

Конструкция и материал кровли _____

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья _____

Наличие чердачного помещения _____

Этажность _____

Количество подъездов _____

Количество квартир _____

Площадь дома (кв.м.) _____

общая _____

жилая _____

нежилых помещений _____

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое) _____

Год последнего ремонта _____

капитального _____

текущего _____

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) _____

Контейнерная площадка _____

АКТ ОСМОТРА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Управляющая организация ООО «РЫБАЦКОЕ ЖИЛИНВЕСТ» произвела осмотр придомовой территории Многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____ и составила настоящий акт:

№№	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние (дефекты, процент износа)
1. Фундамент, отмостка		
2. Стены		
3. Межпанельные стыки		
4. Фасад:		
- балкон		
- эркер		
- лоджия		
- карниз		
- водоотводящее устройство		
5. Кровля		

6. Перекрытия		
7. Полы		
8. Окна		
9. Двери		
10. Лестничные марши, площадки		
11. Системы инженерного оборудования:		
- отопление		
- горячее водоснабжение		
- холодное водоснабжение		
- канализация		
- вентиляция		
- газоснабжение		
- газоходы		
- дымоходы		
- электроснабжение		
- лифты		
- ПЗУ		
- мусоропроводы		
- КСКПТ внутридомовые сети связи и сигнализации		
- АППЗ		
12. Придомовая территория:		
- асфальтовое покрытие		
- газоны		
- зеленые насаждения		
- контейнерная площадка		
- детская площадка		
- спортивная площадка		

Управляющая организация
Генеральный директор

_____ С.М. Борисов

Собственники помещения
Многоквартирного дома

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества Многоквартирного дома по Договору**

1. Содержание общего имущества Многоквартирного дома.
2. Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома.
3. Содержание придомовой территории.
4. Очистка мусоропроводов.
5. Уборка лестничных клеток.
6. Содержание и ремонт лифтов.
7. Содержание и ремонт оборудования входа.
8. Содержание и ремонт кодового замка.
9. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ).
10. Обслуживание оборудования автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ).

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и применяется при наличии технической возможности и конструкций МКД.

Перечень коммунальных и иных услуг

1. Холодное и горячее водоснабжение.
2. Водоотведение.
3. Электроснабжение.
4. Газоснабжение.
5. Отопление.
6. Антенна.
7. Кодовый замок.
8. Радиоточка.

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и применяется при наличии технической возможности и конструкций МКД.

**Управляющая организация
Генеральный директор**

_____ **С.М. Борисов**

**Собственники помещения
Многоквартирного дома**

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /

_____ / _____ /