Договор

управления многоквартирным домом № ЖКС1/00У-2025

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью** **«Жилкомсервис №1 Центрального района»**, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Зуева Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, паспорт: 0000 000000, выданный
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 00.00.0000 г., код подразделения: 000-000, действующий от своего имени, являющийся собственником
в праве жилого помещения (далее – Собственник) по адресу: г. Санкт-Петербург,
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. 00, лит. \_\_, кв. 00, общей площадью 00,0 м2 (далее – Помещение)
с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона,
на основании Протокола № 1 общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
д. 00, лит. \_\_, проведенного в форме заочного голосования от 00.00.0000, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению домом, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. 00, лит. \_\_, кв. 00
(далее — Дом), а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению Домом, надлежащему содержанию и ремонту имущества, относящегося к Дому, в границах эксплуатационной ответственности по аналогии с общим имуществом собственников многоквартирных домов;

б) обеспечивать предоставление коммунальных услуг в жилое помещение в Доме принадлежащее Собственнику;

в) осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления Домом, а Собственник обязуется обеспечить своевременную оплату этих услуг и работ в полном объёме.

1.2. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание и ремонт имущества Собственника, относящегося к Дому, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся Помещениями на законных основаниях (далее - пользователи Помещений).

1.3. Состав имущества Собственника, относящегося к Дому, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

1.4.1. Конституцией Российской Федерации;

1.4.2. Гражданским кодексом Российской Федерации;

1.4.3. Жилищным кодексом Российской Федерации;

1.4.4. Федеральным законом от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении
и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации;

1.4.5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

1.4.6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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»;

1.4.7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

1.4.8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

1.4.9. Приказом Министерства связи и массовых коммуникаций РФ
и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29.02.2016 г.
№ 74/114/пр. "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства";

1.4.10. Другими нормативными правовыми актами Российской Федерации
и положениями законодательства Российской Федерации.

1. **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 в отношении Помещений с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного
в соответствии с п.1.2. настоящего Договора, в том числе обеспечивать предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов,
в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, эксплуатации приборов учета холодной воды
в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

а) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

в) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений
в многоквартирном доме, а также иных лиц;

д) 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, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений
в многоквартирных домах и жилых домах, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и Пользователям 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
и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу.

2.1.3. Заключить с ресурсоснабжающими организациями (далее - РСО) договоры
в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользователям Помещений в объемах и в соответствии с качеством, предусмотренными настоящим Договором, в случае, если собственниками на общем собрании собственников помещений МКД не принято решение о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

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

2.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника, Пользователей помещений 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.

2.1.5. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, проживающих в Многоквартирном доме,
а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах, территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 (тридцати) минут с момента регистрации заявки.

2.1.6. Обеспечить раскрытие информации в соответствии с действующим законодательством.

2.1.7. Информировать Собственника, Пользователей помещений 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.

2.1.8. 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.

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

2.1.10. Использовать общее имущество Многоквартирного дома для передачи
в пользование третьим лицам.

2.1.11. За тридцать дней до прекращения Договора управления многоквартирным домом 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.

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

2.1.13. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом Российской Федерации,
в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г. № 170, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 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», постановлением Правительства Российской федерации
от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам
и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 г.
№ 292/пр. "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями", постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности
по управлению многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг,
а также Договором.

2.1.14. Незамедлительно информировать Собственников жилых Помещений
о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерных сетей.

2.1.15. Принимать, хранить и передавать техническую документацию
на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, предусмотренные Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г.
№ 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416, а также их осуществлять их актуализацию
и восстановление (при необходимости). Вести и хранить иную документацию, связанную
с исполнением Договора.

2.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.17. Обеспечивать содержание и текущий ремонт общего имущества
в Многоквартирном доме в соответствии Перечнем работ и услуг, утвержденным общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме согласно п. 2.1.2. Договора.

2.1.18. Предоставлять Собственникам по их запросам информацию
об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и жилых помещений в нем, о размерах оплаты
в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

2.1.19. Взыскивать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату
за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством.

**2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания общего имущества
в Многоквартирном доме с учетом Перечня работ и услуг, утвержденного в соответствии
с п. 2.1.2. Договора, а также согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 г.
№ 170, постановлению Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 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», постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 г.
№ 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

2.2.2. Совершать сделки с третьими лицами в целях исполнения Договора.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала надлежащей квалификации в количестве, достаточном для исполнения принятых
по Договору обязательств.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу
в Многоквартирном доме для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. В случае если Помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии
и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих
в 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 Помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией
и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 (два) потребителями (собственниками помещений)
и/или председателем совета многоквартирного дома.

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

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и Пользователю помещений в случаях и порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

**2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества
в Многоквартирном доме, оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 мая 2021 г. № 292/пр. "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями".

2.3.3. В случае приобретения либо прекращения права собственности на одно
или несколько Помещений, а также изменении доли в общем имуществе собственников Помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки представлять в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.4. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями помещений следующих требований:

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 организации;

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

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 (десяти) рабочих дней сведения:

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

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

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

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

2.3.7. 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.

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

2.3.9. Компенсировать управляющей организации расходы, понесенные в связи
с предоставлением жилищных услуг сверх установленной платы, на основании подтверждающих документов.

**2.4. Собственник вправе:**

2.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ
и услуг по настоящему Договору.

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать
у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по настоящему Договору.

1. **Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение Управляющей организации платы за управление Многоквартирным домом, работы и услуги по содержанию
и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в отношении Помещений, а также за предоставление в Помещения коммунальных услуг на расчетный счет расчетного центра, действующего по договору с Управляющей компанией.

3.2. Размер платы собственника нежилого Помещения за работы и услуги
по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого нежилого Помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений
в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3. Цена Договора включает в себя:

Платежи собственников жилых Помещений, перечисляемые расчетно-вычислительным центром на расчетный счет Управляющей организации:

а) за содержание и ремонт жилого помещения, в размере, установленном нормативными правовыми актами органов государственной власти Санкт-Петербурга
для собственников жилых помещений, в том числе за услуги по управлению, содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке,
а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными
для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов,
в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, эксплуатации приборов учета холодной воды;

б) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, предоставленные в жилые Помещения, в размере, рассчитанном в соответствии
с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам Санкт-Петербурга;

в) за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении жилых Помещений, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам
и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам
Санкт-Петербурга;

г) пени, начисленные собственникам жилых Помещений в соответствии
с действующим законодательством.

3.4. В случае установления общим собранием собственников помещений
в Многоквартирном доме размера платы собственников жилых Помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги
по управлению общим имуществом дома, в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга
для собственников жилых помещений в Многоквартирном доме, не установивших размер такой платы, плата Собственника за жилое помещение определяется в размере, установленном дополнительным соглашением к Договору с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.5. Сумма платежа Собственника по Договору за работы и услуги по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги
по управлению Многоквартирным домом, может быть уменьшена путем подписания дополнительного соглашения к Договору на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при наличии дополнительного дохода, получаемого от использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (в т. ч. в случае использования Управляющей организацией общего имущества в Многоквартирном доме для собственных нужд)
в соответствии с долей участия Собственника в общем имуществе Многоквартирного дома.

3.6. Изменение размера Платы Собственника по настоящему Договору 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, определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.7. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному
и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

3.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества
и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.9. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

3.10. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается равным размеру платы за жилое помещение, установленному Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей жилого помещения.

1. **Ответственность Сторон**

4.1. Управляющая организация несет ответственность перед Собственником
за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества
в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам
и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

4.2. 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 ущерб. нанесенный Управляющей организацией, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Собственник несет ответственность за надлежащее исполнение или неисполнение обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

4.4. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей организацией в связи
с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения
о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря
на представление Управляющей организацией собственникам помещений
в Многоквартирном доме предложений в соответствии с пунктами 2.1.2. и 2.1.3. настоящего Договора.

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

4.6.1. Действий (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.6.2. Использования Собственниками общего имущества не по назначению
и с нарушением действующего законодательства;

4.6.3. Необеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4.6.4. Аварий, произошедших не по вине Управляющей организации.

4.7. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение
или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние
и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобному обстоятельству относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору.

1. **Изменение и расторжение Договора**

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме
на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором
или гражданским законодательством.

5.2. Внесение изменений в Договор по соглашению Сторон осуществляется
в следующих случаях:

5.2.1. Изменения в соответствии с законодательством Российской Федерации регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги.

5.2.2. Увеличения или уменьшения предусмотренного настоящего Договором объема работ или услуг, но не более чем на десять процентов, в том числе.

а) при изменении перечня работ и услуг, указанного в п. 2.1.2. настоящего Договора;

б) при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме;

в) при возникновении или прекращении права собственности на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или решению суда в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

5.4. Если до истечения срока действия настоящего Договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе
или об изменении способа управления этим домом Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора по истечении каждого последующего года
со дня заключения Договора.

5.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация
не выполняет условий Договора.

1. **Срок действия Договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует в течение 5 (пяти) лет.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

1. **Прочие условия**

7.1. Споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры разрешаются в судебном порядке.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью настоящего Договора
с момента его подписания обеими Сторонами.

7.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

а) состав общего имущества в Многоквартирном доме.

б) перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме.

в) размер платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга.

г) согласие на обработку персональных данных.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник:** | **Управляющая организация:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Паспорт 0000 000000, выданный\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан 00.00.0000. код подразделения 000-000.Адрес регистрации: г. Санкт-Петербург,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. 00, кв. 00 Тел: +7 000 000 00 00 | **ООО «ЖКС №1 Центрального района»****ООО «ЖКС № 1 Центрального района»**ИНН: 7841384710, КПП: 784101001 ОГРН: 1089847137588Юридический адрес: 191028, Санкт - Петербург, ул. Моховая, д. 8 Телефон: 8(812) 703-68-13Эл. почта: do@gks1cr.ru Банк: Санкт-Петербургский филиал ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»Р/сч: 40702810506000010241К/сч: 30101810000000000920 БИК: 044030920  |
| **Собственник** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  | **Генеральный директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ К.Э. Репринцев****М.П.** |

Приложение № 1

к Договору № ЖКС1/00У-2025

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

**Состав**

**общего имущества Многоквартирного дома**

**по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. 00, лит. \_\_**

Год постройки:

Фундамент (тип и материал):

Несущие стены (материал):

Перекрытия (материал)

Крыша (материал кровли, площадь): кровельная сталь (оцинкованная)

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

Несущие колонны (наличие, шт.)

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (шт.)

Двери в помещениях общего пользования (шт.)

Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть):

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжения, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) нет, АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский (кол-во)

иное оборудование – водомерный узел

Нежилые Помещения:

Подвальное помещение (площадь)

Техническое подполье (площадь)

Технический этаж (площадь)

Чердак (площадь):

Технический чердак (площадь)

Лестницы, лестничные площадки (площадь)

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) усовершенствованные покрытия \_\_ класса –газоны-

Контейнерная площадка (площадь)

|  |  |
| --- | --- |
|  **Собственник:** |  **Управляющая организация:** |
|  |  **ООО «ЖКС №1 Центрального района»** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_К.Э. Репринцев** **М.П.** |

Приложение № 2

к Договору № ЖКС1/00У-2025

от «00» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

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

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества
в Многоквартирном доме включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом.

2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации
(при необходимости).

3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации
(при необходимости) в том числе:

- системы холодного водоснабжения;

- системы горячего водоснабжения;

- системы канализации;

- системы центрального отопления;

- системы электроснабжения;

- системы вентиляции;

- автоматизированной противопожарной защиты;

- внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях)

4. Санитарное содержание, в т. ч:

- придомовой территории;

- помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений
в Многоквартирном доме, в т.ч. уборка лестничных клеток;

- очистка мусоропроводов;

- дератизация Многоквартирного дома.

5. Эксплуатация общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:

- приборов учета электрической энергии;

- приборов учета тепловой энергии и горячей воды;

- приборов учета холодной воды.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственник** |  **Управляющая организация** |
|  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  **ООО «ЖКС №1 Центрального района»** **Генеральный директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_К.Э. Репринцев** **М.П.** |

Приложение № 3

к Договору № ЖКС1/00У-2025

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

Размер платы за содержание жилого помещения и иные услуги на территории
Санкт-Петербурга:

- размер платы определяется в соответствии с Распоряжения Комитета по тарифам
Санкт-Петербурга и решениями общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме.

|  |  |
| --- | --- |
|  **Собственник:** |  **Управляющая организация:** |
|  |  **ООО «ЖКС №1 Центрального района»** |
|  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |  **Генеральный директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_К.Э. Репринцев** **М.П.** |

Приложение № 4

к Договору № ЖКС1/00У-2025

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

**Согласие**

**на обработку персональных данных**

Я, ,

паспорт серии № , выдан , место жительства: , в соответствии со ст. 9 Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных»
от 27.07.2006 даю согласие ООО «ЖКС №1 Центрального района» на обработку персональных данных.

Обработка включает в себя сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в документальной и/или электронной форме.

Согласна на обработку следующих персональных данных:

- фамилия, имя, отчество;

- дата рождения;

- место рождения;

- пол;

- гражданство;

- паспортные данные;

- адрес места жительства;

- номер телефона;

- адрес электронной почты;

- ИНН;

- СНИЛС;

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня его отзыва мною
в письменной форме.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Подпись) (Расшифровка)