ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург. «13» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ремэкспосервис», именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в лице Генерального директора Ласовского Виктора Арсентьевича, действующего на основании Устава с одной стороны и
Собственник (Ф.И.О.) _____
Паспорт гражданина РФ _____ серия, _____номер,
выдан_____
являющийся (щаяся) на основании_____
_____
(документ, устанавливающий право собственности на помещение)
владельцем помещения №_____ , общей площадью _____$м^2$, по адресу: ул. Бассейная, д. 29, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. Общие положения.

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД); протокол № _____ от _____ .
1.2. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания и пользования Помещениями Собственниками и лицами, занимающими жилые и нежилые помещения на законных основаниях, предоставление им коммунальных и иных услуг, предусмотренных данным Договором.
1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.
1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством:

- Конституция Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановления Правительства Российской Федерации

№ 491 от 13.08.2006 (ред. от 25.12.2015) «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».

№ 25 от 21.01.2006 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».

№ 290 от 03.04.2013 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»).

№ 354 от 06.05.2011 (ред. от 25.12.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

№ 416 от 15.05.2013 «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом».

№ 731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами».

- Постановление Госстроя Российской Федерации № 170 от 27.09.2003 г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда».
- Иные нормативно-правовые акты Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

В случае внесения изменений в указанные нормативно-правовые акты, Стороны руководствуются новыми нормами или, если новые нормы существенно влияют на положения Договора, заключают Дополнительное соглашение к Договору с учетом изменившихся положений законодательства.

1.4. Собственники в МКД осуществляют взаимодействие с управляющей организацией, в том числе контроль за исполнением Договора, через Совет МКД.

1.5. Совет МКД в своих действиях руководствуется действующим законодательством.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять для Собственников и лиц, занимающих Помещения в МКД на законных основаниях, работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бассейная, дом 29, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг и осуществлять иную деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе организацию капитального ремонта общего имущества в сроки, предусмотренные региональной программой и в соответствии с решением общего собрания Собственников.

2.2. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, приведен в Приложении к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг по управлению МКД:

1) Содержание общего имущества МКД.
2) Текущий ремонт общего имущества МКД в соответствии с рекомендациями Управляющей организации и решением общего собрания собственников МКД.
3) Содержание и ремонт лифтов.
4) Уборка лестничных клеток.
5) Содержание земельного участка, являющегося общим имуществом Собственников.
6) Круглосуточное аварийное обслуживание.
7) Организация сбора и вывоза твердых бытовых отходов.
8) Организация работы паспортно-визовой службы.

2.4. Перечень предоставляемых коммунальных услуг:

1) Холодное водоснабжение.
2) Водоотведение.
3) Электроснабжение.
4) Газоснабжение.
5) Отопление.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация в соответствии с настоящим Договором и на основании действующего законодательства выполняет следующие обязанности по управлению МКД:

3.1.1. Оказывает услуги Собственникам Помещений и лицам, занимающим помещения в МКД на законных основаниях, и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, согласно перечням в п. 2.3. и 2.4.

3.1.2. Обеспечивает выполнение работ по капитальному ремонту МКД в соответствии со сроками, предусмотренными региональной программой и решениями общих собраний.

3.1.3. Заключает договора на предоставление коммунальных и иных услуг с другими организациями от своего имени в интересах Собственников Помещений в МКД.
3.1.4. Обеспечивает мероприятия по сбору платы со всех Собственников жилых и нежилых Помещений в МКД, в том числе доставку квитанций по месту жительства Собственников, а юридическим лицам — в принадлежащие им Помещения, контроль за своевременным и полным внесением установленных платежей и взносов, а также взыскание задолженности с собственников помещений в судебном порядке.
По договору социального найма или договору найма жилого Помещения государственного жилищного фонда плата за содержание и ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения.
3.1.5. Взаимодействует с Собственниками через Совет дома.
3.1.6. Предоставляет Совету дома предложения по содержанию и ремонту общего имущества МКД на следующий год. В течение года периодически (в письменном или электронном виде), а в экстренных случаях – незамедлительно (по телефону), информирует председателя Совета дома или его заместителя о состоянии общего имущества МКД.
3.1.7. Предоставляет в первом квартале Совету дома, а во втором квартале – общему собранию Собственников ежегодный отчет за предыдущий год по исполнению Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, а также предложения по содержанию и текущему ремонту общего имущества на текущий год на основании совместного с Советом дома осмотра общего имущества.
3.1.8. Осуществляет иную деятельность, направленную на достижение целей эффективного управления МКД, в том числе во исполнение решений общего собрания Собственников Помещений.
3.1.9. В случае проведения общего собрания Собственников по инициативе Управляющей организации, она сообщает председателю Совета дома о таком собрании не позднее, чем за 15 дней до проведения собрания, а председатель Совета дома принимает меры к извещению Собственников о проведении собрания.
3.1.10. Управляющая организация берет на себя обязанности по обеспечению проведения ежегодных общих собраний Собственников, а именно: изготовление бланков решений Собственников, а также изготовление копий документов общего собрания для предоставления в органы жилищного надзора.
3.1.11. При осуществлении в соответствии с настоящим Договором полномочий по управлению МКД, Директор Управляющей организации действует от имени Собственников Помещений МКД без доверенности, а иные работники Управляющей организации – на основании доверенности, выдаваемой Директором Управляющей организации, в пределах указанных в ней полномочий.
3.1.12. В случае обращения (в письменном или электронном виде) Собственника или Совета дома по поводу исполнения Договора, Управляющая организация дает ответ (в письменном или электронном виде) в течение 3-х дней со дня поступления обращения.

4. Права и обязанности Собственника помещений.

4.1. Собственник Помещений:
4.1.1. Обязан соблюдать нормы и правила эксплуатации жилых и нежилых Помещений и общего имущества в МКД, бережно относиться к ним, объектам благоустройства и зеленым насаждениям на земельном участке, принадлежащим Собственникам на праве общего имущества.
4.1.2. Обязан соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов и других местах общего пользования.
4.1.3. Обязан по требованию Управляющей организации предоставлять ей информацию, необходимую для исполнения обязательств по настоящему Договору, а также доступ к общему имуществу МКД.
4.1.4. Обязан, в случаях обнаружения неисправностей или возникновения аварийных ситуаций,

немедленно сообщать о них в Управляющую организацию.
4.1.5. Обязан своевременно предоставлять в Управляющую организацию показания квартирных приборов учета коммунальных ресурсов.
4.1.6. Обязан регулярно в установленные Договором сроки и в полном объеме вносить плату по Договору управления.
4.1.6. Вправе требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги.

5. Размер и порядок внесения платы Собственником по Договору.

5.1. Управляющая организация осуществляет свои функции по управлению МКД за счет ежемесячно взимаемой с Собственников платы, рассчитанной на основании тарифов на коммунальные и прочие услуги, принятых уполномоченными органами власти Санкт-Петербурга.
5.2. Размер платы по настоящему Договору изменяется Управляющей организацией в одностороннем порядке при изменении уполномоченными органами власти Санкт-Петербурга тарифов на коммунальные и прочие услуги, содержание и ремонт общего имущества МКД.
5.3. Порядок расчета платы за содержание и текущий ремонт может быть изменен решением общего собрания собственников МКД.
5.4. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании Счетов-квитанций.
5.5. Счета-квитанции доставляются Собственникам и лицам, занимающим Помещения на законных основаниях в их почтовые ящики, а юридически лицам – в занимаемые ими Помещения, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

6. Ответственность сторон.

6.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим Законодательством.
6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в случае, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.
6.3. В случае возникновения спорных ситуаций стороны принимают меры к достижению взаимоприемлемых решений путем переговоров, а в случае их недостижения – в судебном порядке.

7. Действие договора

7.1. Настоящий договор действует с даты внесения ООО «Ремэкспосервис» в Реестр лицензий Санкт-Петербурга по управлению МКД по адресу: ул. Бассейная, дом 29.
7.2. Договор заключается сроком на пять лет. Если по истечении этого срока стороны не заявили о расторжении Договора, он считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.
7.3. Расторжение договора допускается по соглашению Сторон на основании соответствующих решений общего собрания Собственников помещений в МКД, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.
7.4. Если до истечения срока действия Договора общим собранием Собственников помещений в МКД принято решение об изменении способа управления МКД или о выборе иной Управляющей организации, Собственники в одностороннем порядке могут расторгнуть Договор с обязательным письменным уведомлением Управляющей организации не менее чем за 45 дней до даты

прекращения действия Договора.

8. Прочие условия

8.1. Договор составлен в двух экземплярах (по одному для каждой стороны), имеющих равную юридическую силу.
8.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Дополнительным соглашением и являются неотъемлемой частью Договора.
8.3. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, решаются в соответствии с действующим Законодательством РФ.
8.4. Управляющая организация не несет ответственности за состояние дома, его элементов и инженерных систем, находящихся в аварийном и предаварийном состоянии на момент составления акта передачи общего имущества от прежней эксплуатационной организации, и устраняет их в сроки и за плату, установленные настоящим Договором.
8.5. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб от аварий на инженерных коммуникациях и конструктивных элементах зданий и инженерных сетях, возникших от скрытых дефектов, а также при авариях, возникших от засоров канализационных сетей и аварий на конструктивных элементах и инженерных коммуникациях, срок эффективной эксплуатации которых на момент заключения настоящего Договора истек.
8.6. Обязательным приложением к Договору является Акт обследования технического состояния дома на момент его приемки.

Реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация: ООО «Ремэкспосервис»
Адрес: 196240, ул. Варшавская, д. 120
Телефоны: 692-73-31 – эксплуатация; 693-02-20 – авар.-дисп. служба; 693-11-66 – бухгалтерия;
693-02-23-секретарь
ИНН 7810875324
р/счет: 40702810690160000127,
дополнительный офис «Московский» ОАО «Банк Санкт-Петербург»,
к/счет: 30101810900000000790, БИК 044030790
КПП 781001001, ОГРН 1127847355680, ОКПО 09656742
ОКАТО 40284564000
ОКВЭД 45.33

Генеральный директор
ООО «Ремэкспосервис» В.А. Ласовский

Собственник
(представитель):_____
(фамилия, имя, отчество)