ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург **«____»_____ 20 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 _____

паспорт гражданина РФ _____ серия, номер _____,

выдан_____
(Ф.И.О. собственника помещения, паспорт: серия, №, кем и когда выдан)

являющийся(щаяся) на основании _____

_____
(документ, устанавливающий право собственности на помещение)

владельцем квартир(-ы) №_____ (комнаты площадью _____ м2),

общей площадью _____м2, жилой площадью_____м2
по адресу: _____ (далее – Помещение), с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. Предмет договора.

1.1. Собственник(и) поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, дом 9, корпус 2 (далее – Многоквартирный дом) в отношении Помещения(-ий), в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом согласно Договору и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.
1.2. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме выполняются согласно действующему законодательству, нормативно-правовым актам, регулирующим правила содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома.

2. Права и обязанности Управляющей организации.

2.1. Управляющая организация в соответствии с настоящим договором, на основании действующего законодательства и в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, постановлением Губернатора Санкт-Петербурга от 27.09.2004 г. № 843-пг «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества жилых домов», 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, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, и иными действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором, выполняет следующие обязанности по управлению Многоквартирным домом:

2.1.1. Оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, аварийному обслуживанию помещений в многоквартирном доме согласно соответствующим приложениям к настоящему Договору.
2.1.2. Заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома и иных услуг с другими организациями в интересах собственников помещений Многоквартирного дома.
2.1.3. Обеспечение мероприятий по сбору платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, взыскание с собственников помещений задолженности в судебном порядке.
2.1.4. Обеспечение контроля за своевременным внесением собственниками помещений установленных платежей и взносов.
2.1.5. Предоставление ежегодного отчета перед общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме по исполнению Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.
2.1.6. Осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей оптимального и эффективного управления Многоквартирным домом, а также во исполнение решений общего собрания собственников помещений.
2.2. Генеральный директор Управляющей организации или иное надлежащим образом уполномоченное лицо осуществляет права и исполняет обязанности по управлению Многоквартирным домом в соответствии с настоящим Договором от имени Управляющей организации. 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 работники Управляющей организации действуют от имени Собственника помещений Многоквартирного дома только на основании доверенности, выдаваемой Генеральным директором Управляющей организации, в пределах указанных в ней полномочий.

3. Права и обязанности Собственника помещений.

3.1. Собственник помещений:
3.1.1. Вправе требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.
3.1.2. Обязан по требованию Управляющей организации предоставить последней информацию, необходимую для исполнения обязательств по настоящему Договору.
3.1.3. Обязан 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 помещении, а также обеспечивать доступ к общему имуществу Многоквартирного дома для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.
3.1.4. Обязан своевременно и в полном объеме производить оплату по настоящему договору с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

4. Размер и порядок внесения платы Собственником по Договору.

4.1. Управляющая организация осуществляет функции по управлению Многоквартирным домом, а также обеспечивает выполнение работ и предоставление услуг в соответствии с п.1.1 настоящего Договора за счет платы, взимаемой Управляющей организацией и внесенной в счета-квитанции, ежемесячно предоставляемые Собственнику и рассчитанные на основании текущих тарифов на коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и услуги по энергоснабжению в установленном порядке, принятыми уполномоченными органами власти Санкт-Петербурга.

4.2. Размер платы по настоящему Договору изменяется Управляющей организацией в одностороннем порядке при изменении законодательства и (или) принятии уполномоченными органами власти Санкт-Петербурга иных тарифов на коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома и услуги по энергоснабжению.
4.3. Плата по настоящему Договору вносится Собственниками помещений ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании счетов-квитанций.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.
5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику и (или) третьим лицам в результате действий или бездействий, совершенных во исполнение решений общего собрания собственников помещений.
5.3. 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. Действие договора.

6.1. Договор заключается сроком на один год, при этом датой начала действия Договора считается дата включения ООО «Ремэкспосервис» в Реестр лицензий Санкт-Петербурга по управлению МКД по адресу: Пулковское шоссе, дом 9, корпус 2, литер А.
6.2. Расторжение договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.
6.3 Расторжение договора по инициативе собственников помещений возможно в случае принятия общим собранием собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть письменно уведомлена не менее чем за 30 дней до дня, с которого Договор считается расторгнутым с предоставлением ей протокола общего собрания с решениями собственников.
6.4. Управляющая организация вправе досрочно расторгнуть договор по своей инициативе в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а именно:
- при существенном нарушении его условий со стороны жильцов Многоквартирного дома (неуплата жильцами дома услуг Управляющей организации, ухудшение по их вине состояния жилого фонда и т.д.),
- в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора,
Собственники помещений должны быть уведомлены не менее чем за 30 дней до дня, с которого Договор считается расторгнутым.
6.6. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме не будет принято решение об изменении способа управления этим домом или смене управляющей организации или данное решение не будет доведено до сведения действующей Управляющей организации, договор считается пролонгированным на следующий одногодичный срок на тех же условиях.

7. Прочие условия.

7.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

7.2. Все изменения и дополнения, являющиеся неотъемлемыми приложениями Договора, должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.
7.3. Управляющая организация не несёт ответственности за состояние дома, его элементов и

инженерных систем, находящихся в аварийном и предаварийном состоянии на момент передачи от предыдущей эксплуатирующей организации, в соответствии с актом, и устраняет их в отдельные сроки и за дополнительную плату.
7.4. Управляющая организация не несёт 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 истёк.
7.5. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
7.6. Все споры по исполнению и дополнению данного Договора разрешаются соглашением Сторон, при этом Стороны стремятся достигнуть согласия, в противном случае спор передается на рассмотрение суда.

Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Управляющая организация: ООО «Ремэкспосервис»
Адрес: 196240, Варшавская улица, дом 120
Тел: 692-73-31 – служба эксплуатации, 693-02-20 – аварийно-диспетчерская служба, 693-11-66 – бухгалтерия, 693-02-23 – секретарь
ИНН 7810875324 КПП 781001001
р/счет: 40702810690160000127, дополнительный офис «Московский» ОАО «Банк Санкт-Петербург»
к/счет: 30101810900000000790, БИК 044030790
ОГРН 1127847355680, ОКПО 09656742
ОКАТО 40284564000, ОКВЭД 45.33

Генеральный директор
ООО «Ремэкспосервис» _____В. А. Ласовский

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

Паспорт серия _____, номер _____

выдан «___»_____ _____г._____

_____
(когда и кем выдан паспорт)

«____»_____20 ____г.

_____ (_____)
(подпись, расшифровка)

Приложение № 1 к Договору

Состав общего имущества Многоквартирного дома по адресу: Пулковское шоссе, дом 9, корпус 2, литер А

Год постройки – 1978

Фундамент – железобетонный

Серия Дома – 137, панельный

Материал стен – керамзито-бетонные панели

Материал перекрытия – ж/б блоки

Конструкция и материал кровли – мягкая кровля (изопласт)

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья – подвал

Наличие чердачного помещения – есть

Этажность – 12

Количество подъездов – 4

Количество квартир – 237

Площадь дома (кв.м) – 15831,01

Полезная -

Жилая - 13353,01

Нежилых помещений - 0,0

Инженерные коммуникации и иное обслуживание более одного помещения в многоквартирном доме оборудование:

- Системы холодного водоснабжения
- Системы горячего водоснабжения
- Канализации
- Отопление
- Мусоропровод
- Электроснабжение
- Элеваторный узел

ПЗУ, лифт пассажирский (кол-во) - 8

Год последнего ремонта

Капитального -

Текущего -

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) - 1715,0

Контейнерная площадка (площадь) -

Элементы благоустройства – скамейки 4 шт.

Приложение № 2 к Договору

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме по адресу: Пулковское шоссе, дом 9, корпус 2, литер А

1. Содержание общего имущества многоквартирного дома.
2. Аварийное обслуживание.

3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4. Предоставление услуг по содержанию придомовой территории.

5. Уборка лестничных клеток.

6. Содержание и ремонт лифтов.

Приложение № 3 к Договору

**Размер платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме по адресу:
Пулковское шоссе, дом 9, корпус 2, литер А с 01.07.2023 г.
(в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.22 № 220-р)**

№ п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 кв.м общей площади жилого помещения, руб. в месяц
	Содержание и ремонт жилого помещения <*>, в т.ч.:	

1	Управление многоквартирным домом	4,29
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4 – 10 настоящего приложения)	8,99
3	Текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, за исключением услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6 – 10 настоящего приложения)	6,95
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого Многоквартирного дома	2,53
5	Очистка мусоропроводов (при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме)	1,88
6	Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда) (при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме)	0,35
7	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме)	0, 43
8	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме)	1,12
9	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в Многоквартирном доме), в т. ч.:	
9.1.	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07
9.2.	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,54
9.3.	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06
10	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	2,84