

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом, находящимся по адресу: г.Санкт-Петербург,
пр. Героев, д. 18 лит. А

г. Санкт-Петербург

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «КомТехСервис» (ООО «КТС»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация/Исполнитель», в лице Управляющего Майорова Артема Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, являющийся собственником или иным законным владельцем расположенного в многоквартирном доме жилого помещения - квартиры №_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили на договор управления многоквартирным домом (далее – МКД) на основании решения собственников от _____, далее - Договор, о следующем:

1. Общие положения.

1.1. Сведения о жилом помещении, именуемым в дальнейшем «Квартира», и основаниях возникновения права Заказчика на него.

1.1.1. Заказчик владеет Квартирой на основании:

1.1.2. Сведения о Квартире:

- этаж _____
- количество комнат _____
- общая площадь _____ кв. м.;
- количество проживающих лиц _____.

1.1.3. Дата приёмки Квартиры Заказчиком: « ____ » _____ 20 ____ г.

1.1.4. Лицо, на имя которого будут направляться платежные документы: _____

1.2. Общие сведения об Управляющей организации:

1.2.1. Место нахождения: 197371, Санкт-Петербург, Комендантский пр., д. 25, корпус 1, литера А, пом. 9Н

1.2.2. Руководитель на день заключения Договора: Майоров Артем Геннадьевич

1.2.3. Государственная регистрация осуществлена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №15 по Санкт-Петербургу «04» июня 2018 г. за №1187847156089

1.2.4. Режим работы: пн.- чт. с 10 час.00 мин. до 18 час. 00 мин., пт. – с 10 час.00 мин. до 17 час. 00 мин.

1.2.5. Аварийно-диспетчерская служба: режим работы – круглосуточно, +79119043097/3395818

1.2.6. Сайт: <http://k-t-s.ru/>

1.3. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определяются в соответствии с действующими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими данные вопросы.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация, действуя в интересах Заказчика, осуществляет управление МКД в том числе:

2.1.1. Оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД:

- состав общего имущества МКД определяется Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора;

- перечень обязательных оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок его изменения устанавливается Сторонами в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Обязательные работы и услуги исполняются управляющей организацией в соответствии с правилами нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170.

2.1.2. Предоставляет Заказчику коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление). В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями на соответствующий вид коммунального ресурса, управляющая организация освобождается от обязанности по предоставлению данного коммунального ресурса с даты реализации принятого решения.

2.1.3. Обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

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

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, установленными Правительством Российской Федерации.

2.3. Заказчик обязуется оплачивать оказанные услуги и выполненные работы, предоставленные коммунальные услуги в соответствии с условиями Договора.

3. Порядок оплаты и расчеты.

3.1. Собственники помещения, а также лица, пользующиеся помещениями собственника, производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

3.2. Цена договора определяется как:

- плата за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества (жилищные услуги), коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (коммунальные услуги);
- плата за прочие (дополнительные) услуги.

3.3. Стоимость жилищных, коммунальных и дополнительных услуг на момент утверждения Договора определена подписанным сторонами тарифным соглашением (Приложение № 3 – для жилых помещений, Приложение № 4 – для нежилых помещений, Приложение №5 – для машиномест к настоящему Договору).

3.4. Стороны согласовали порядок (механизм) определения цены договора и/или размера платы за содержание и ремонт жилых и нежилых помещений (Приложение №3, Приложение №4), согласно которому, если собственники (владельцы) помещений в многоквартирном жилом доме на их общем собрании не принимали (не приняли) решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (жилищные услуги) на следующий год, то УК вправе установить размер платы за жилищные услуги в размере, утвержденном уполномоченным органом государственной власти г. Санкт-Петербурга (в настоящее время Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга) для собственников либо нанимателей жилых помещений.

3.5. Порядок (механизм) определения цены договора и/или размера платы за содержание и ремонт общего имущества паркинга для собственников машиномест, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (жилищные услуги) и иные услуги, определяется в соответствии с Приложением № 5 к настоящему Договору. Начиная со второго года действия Договора, его цена может устанавливаться УК методом индексирования тарифа в размере, утвержденном уполномоченным органом государственной власти г. Санкт-Петербурга, а при его отсутствии - на уровень инфляции за предыдущий год согласно данным Центрального Банка России.

3.6. Стороны признают, что на весь период действия настоящего Договора согласовали условие, устанавливающее порядок (механизм) определения цены договора (п.3.3-3.5), поэтому фактическое изменение цены договора и/или размера платы в случаях, установленных настоящим Договором, не является изменением условия Договора о цене и размере платы, а представляет собой исполнение Сторонами данного условия, поэтому внесения соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется. УК доводит до сведения собственников информацию об изменении цены Договора и/или размера платы (п.3.3-3.5) не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за услуги по договору в ином размере, путем размещения на платежном документе, направляемого Собственнику для оплаты, и размещения объявления на

информационных досках в подъезде многоквартирного дома, или иным способом, предусмотренным действующим законодательством, или установленным решением общего собрания.

3.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей компанией в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "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")

3.8. Обязанность по внесению платы по настоящему договору возникает у Собственника с даты передачи помещения по передаточному акту или иному документу о передаче.

3.9. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

3.10. Оплата Собственниками помещений оказанных услуг по Договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставяемого Управляющей компанией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц) безналичным способом. В выставяемом счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с требованиями законодательства. Отсутствие выставленных платежных документов не является основанием для отказа Собственника оплаты услуг по настоящему Договору. В этом случае Собственник самостоятельно обращается в бухгалтерию Управляющей компании за платежным документом, который должен быть немедленно ему выдан.

3.11. Данные о показаниях приборов учета коммунальных услуг предоставляются Собственником помещения в многоквартирном доме Управляющей компании в срок до 25 (Двадцать пятого) числа расчетного месяца.

3.12. Собственник помещения ежемесячно до **10 (Десятого) числа** месяца, следующего за оплачиваемым, вносит плату за содержание и ремонт помещения, и плату за предоставление коммунальных услуг, в соответствии с выставленным Управляющей компанией платежным документом.

3.13. В случае внесения Собственником суммы, не соответствующей сумме начислений за определеннй период времени (за месяц или несколько месяцев), платежи, оплаченные без указания цели платежа, идут на оплату услуг и работ по Договору соразмерно начислениям по каждому виду работ и услуг и зачисляются сначала в счет погашения наиболее ранних периодов задолженности, а затем на погашение пеней и штрафов.

3.14. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

4. Обязанности и права сторон.

4.1. Обязанности Управляющей организации:

4.1.1. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующими нормативными актами, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

4.1.2. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг и выполнение работ на условиях и в порядке, предусмотренных действующими нормативными актами и Договором.

4.1.3. Обеспечивать в соответствии с требованиями действующих нормативных актов:

- устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования в сроки, установленные приложением №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170.

- устранение повреждений санитарно-технического и иного оборудования в Квартире при получении от Заказчика обращения в сроки, предусмотренные действующими нормативами (с составлением, при необходимости, акта) в том числе аварийное обслуживание.

4.1.4 Обеспечивать техническое обслуживание мест общего пользования дома, крыши, чердака и подвала (тех. подполья), инженерного оборудования.

4.1.5. Производить осмотр мест общего пользования дома, профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем.

4.1.6. Обеспечить надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования дома, а также придомовой территории.

4.1.7. Своевременно производить подготовку дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.8. Проводить текущий ремонт общего имущества МКД.

4.1.9. Ежемесячно производить расчет размера платы Заказчикам за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД, предоставленные коммунальные услуги, печатать и выставлять счета на оплату услуг по договору.

4.1.10. Вести и хранить техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

4.1.11. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении обязательных работ, указанных в Приложении № 2 к договору, за истекший год не позднее окончания первого квартала следующего года за отчетным.

Отчет предоставляется в обязательном порядке в одной из нижеперечисленных формах:

- размещается на досках объявлений, а при наличии решения общего собрания собственников и в ином информационном месте;

- в случае проведения общего собрания собственников – непосредственно на общем собрании собственников;

- направляется Заказчику по запросу.

4.1.12. В случае необходимости Информировать Заказчика о состоянии общего имущества в МКД, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в МКД на общем собрании собственников помещений.

4.1.13. Управляющая организация несет иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными актами и Договором.

4.2. Права Управляющей организаций:

4.2.1. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором;

4.2.2. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

4.2.3. Инициировать рассмотрение вопросов, связанных с выполнением Договора, общим собранием собственников помещений МКД как в форме заочного голосования, так и в форме собрания (совместного присутствия) собственников помещений.

4.2.4. Проверять предоставленные Заказчиком сведения о количестве лиц, проживающих в Квартире, показания и сохранность пломб приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов.

4.2.5. Производить опломбирования приборов учёта потребленных коммунальных ресурсов.

4.2.6. Предъявлять застройщику МКД в защиту интересов Заказчика от своего имени требования, связанные с устранением недостатков качества строительства МКД, в том числе путем обращения в уполномоченные государственные органы, а также в уполномоченный суд с соответствующим иском, как в пределах гарантийного срока, так и после его истечения.

4.2.7. Заключать от своего имени в интересах Заказчика договоры с поставщиками коммунальных и иных услуг, специализированными субподрядными организациями в целях обеспечения исполнения обязательств Управляющей организации по Договору.

4.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующими в жилищной сфере нормативными актами и Договором.

4.3. Обязанности Заказчика:

4.3.1. Оплачивать выполняемые (оказываемые) по Договору работы (услуги) и предоставляемые коммунальные услуги в порядке, предусмотренном ст. 3 Договора.

4.3.2. Соблюдать и обеспечивать соблюдение проживающими в Квартире лицами Правил пользования жилыми помещениями, утв. Постановлением Правительства России № 25 от 21.01.2006 г., а также требования иных нормативных актов.

4.3.3. Использовать Квартиру исключительно в соответствии с ее назначением.

4.3.4. Бережно относиться к Квартире, санитарно-техническому и иному оборудованию, МКД, объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

4.3.5. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

4.3.6. При обнаружении неисправности в инженерном оборудовании Квартиры, а также санитарно-техническом и ином оборудовании, находящемся в ней, немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации.

4.3.7. Обеспечить доступ в Квартиру представителя Управляющей организации, работников организации, осуществляющей техническое обслуживание, ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, работникам указанных организаций для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, создающего угрозу нанесения ущерба иным помещениям с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

4.3.8. Содержать в чистоте и порядке Квартиру и подсобные помещения, балконы и лоджии;

4.3.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, в кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования;

4.3.10. Выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей компанией.

4.3.11. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы и не сбрасывать крупногабаритный, бьющийся и/или тяжелый мусор в мусоропровод.

4.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных приборов (не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает проектную максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети, заграждения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности в соответствии с «Правилами пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)» и другими нормативными документами.

4.3.13. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию.

4.3.14. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды), не устанавливать без согласования с Управляющей организацией дополнительные секции приборов отопления и запорную арматуру;

4.3.15. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре.

4.3.16. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции Квартиры, межквартирных холлов, лестнично-лифтовых узлов, подсобных помещений, балконов, меж балконного пространства, лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего предварительного письменного согласования с Управляющей организацией и наличия утвержденных в установленном порядке проектов.

4.3.17. Обеспечить устранение за свой счет повреждений Квартиры, придомовой территории, ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического, инженерного и иного оборудования конструкций, общего имущества МКД, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика.

4.3.18. При длительном не использовании Квартиры в МКД перекрывать краны холодной и горячей воды в квартире, а также сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к Квартире при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.19. Не устанавливать на фасаде и крыше МКД кондиционеры, спутниковые антенны и другое оборудование без письменного согласования с Управляющей компанией, наличия необходимой проектной и исполнительной документации, согласований.

4.3.20. Своевременно осуществлять поверку приборов учета потребленных коммунальных ресурсов;

4.3.21. Извещать Управляющую организацию о прекращении его права собственности (права владения) на Квартиру не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации прекращения права, путем направления письменного уведомления, содержащего сведения о дате прекращения права, контактные данные (наименование или Ф.И.О, контактный телефон) нового собственника (владельца), с приложением документа, являющегося основанием для прекращения права.

4.3.22. Установить в Квартире индивидуальные (квартирные) приборы учёта потребления коммунальных ресурсов в предусмотренные Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» сроки.

4.3.23. Заказчик несет также иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

4.4. Права Заказчика.

4.4.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

4.4.2. Требовать от Управляющей компании уменьшения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, платы за предоставленные коммунальные услуги в связи со снижением объема и качества их предоставления на основаниях, в размере и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

4.4.3. Проверять выполнение Управляющей организацией её обязательств по Договору.

4.4.4. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством и Договором.

5. Ответственность сторон

5.1. За нарушение обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Заказчик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.3. В случае выполнения Заказчиком самовольного переустройства (перепланировки) Квартиры Заказчик самостоятельно несет ответственность за ущерб, нанесенный в результате таких действий общему имуществу МКД, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц..

6. Обстоятельства, освобождающие стороны от ответственности за неисполнение обязательств.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон, которые нельзя предвидеть или предотвратить, включая стихийные бедствия, объявленную или фактическую войну, блокаду, гражданские волнения, эпидемии, акты государственных органов и действия властей.

6.2. Достаточным подтверждением наличия и продолжительности действий, предусмотренных п. 6.1. обстоятельств является документ, выданный соответствующим компетентным государственным органом.

6.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие обстоятельств, указанных в п. 6.1. Договора, должна немедленно известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору.

6.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1 Договора, срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7. Срок действия договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания.

7.2. Договор действует в течение 3-х (трех) лет со дня его заключения.

7.3. Договор управления многоквартирным домом может быть продлен на 3 месяца если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная организатором конкурса для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления.

7.4. При отсутствии обстоятельств, указанных в пункте 7.3. договора, и при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок, указанный в пункте 7.2. договора, и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

8. Порядок изменения и досрочного расторжения договора.

8.1. Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8.2. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

8.3. Договор может быть расторгнут по инициативе Заказчика в случае принятия общим собранием собственников решения об изменении способа управления МКД или избрания иной управляющей организации.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие в связи с Договором, подлежат урегулированию в переговорном порядке.

9.2. Споры и разногласия, не разрешенные путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения МКД, за исключением споров, связанных с защитой прав потребителей, подсудность которых определяется в соответствии с действующим российским законодательством.

10. Заключительные положения.

10.1. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, если иное не предусмотрено действующими нормативными актами и Договором.

10.3. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Уведомления и сообщения Управляющей организации будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены одним из способов, предусмотренных Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, утвержденным Правительством РФ.

10.4. Условия Договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

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

11. Приложения.

1. Состав общего имущества МКД.
2. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (обязательные работы и услуги).
3. Тарифное соглашение для жилых помещений.
4. Тарифное соглашение для нежилых помещений.
5. Тарифное соглашение для машиномест.
6. Перечень коммунальных услуг, оказываемых в МКД.
7. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства.

12. Реквизиты и подписи сторон.

Управляющая организация:

**ООО «КомТехСервис»
(ООО «КТС»)**

Юридический адрес: 197371, Санкт-Петербург,

Комендантский пр., д.25, к.1, пом.9-Н.

ИНН 7814731411, КПП 781401001

Р/с 4070 2810 9013 7000 0012

В Филиале Северо-Западный

ПАО Банка «ФК Открытие»,

г. Санкт-Петербург

К/с 3010 1810 5403 0000 0795

БИК 044030795

ОГРН 1187847156089

ОКПО 17526887

тел: +79818607713

почта: info@k-t-s.ru

сайт: http:k-t-s.ru

Собственник:

Управляющий

_____/Майоров А.Г./

_____/_____

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 18 лит.А**

Год постройки 2017,2018

Фундамент (тип и материал) - свайный с железобетонным ростверком

Несущие стены (материал) - кирпичные оштукатуренные, монолитные железобетонные, газобетонные блоки

Перекрытия (материал) -, железобетонные монолитные

Крыша (материал кровли, площадь) плоская, рулонная

Перегородки (материал) газобетонные блоки

Ограждающие ненесущие конструкции:

Окна в помещениях общего пользования (материал) металлопластиковые профили с двухкамерными стеклопакетами, витражное остекление из алюминиевого профиля

Двери в помещениях общего пользования (материал) металлопластиковые, металлические, деревянные

Наружная отделка (материал) облицовка цоколя керамогранитом, штукатурка

Инженерное и иное оборудование:

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, вентиляции, отопления, в том числе тепловой пункт (кол-во) 8 в т.ч ИТП жилой части 4 шт. общей площадью 171,3 кв.м. и 3 ИТП встроенных помещений 39,2 кв.м., 1 ИТП паркинг, венткамера автостоянки(кол-во) 2/58 кв.м, водомерный узел (кол-во) 4/146,9кв.м., ГРЩ (кол-во, площадь) 3/85,4 кв.м., ГРЩ автостоянки 1/8,8 кв.м.,

Электрощитовая (кол-во, площадь) 4/96,9 кв.м,

Машинное отделение (кол-во, площадь)12/488,9 кв.м.,

Мусоросборная камера (кол-во, площадь)12/81,4 кв.м.

Диспетчерская (кол-во, площадь) 1/19,2кв.м.,

Колясочная (кол-во, площадь)12/134,3 кв.м.,

Консьержная (кол-во, площадь)12/130,8 кв.м.,

Помещение временного хранения ТБО (кол-во, площадь) 6,5кв.м.,

Помещение уборочного инвентаря (кол-во, площадь) 11/21,6кв.м.,

Помещение прочистки мусоропровода (кол-во, площадь) 3,8 кв.м.,

Техническое помещение (кол-во, площадь) 20/72 кв.м.

Лифт грузо-пассажирский (шт) 37

Мусоропровод (шт) 12,

Количество этажей – 20-23 , Общая площадь дома – 109 309,5 кв.м, Площадь жилых помещений – 63 799,7 кв.м.,

Нежилые Помещения:

Технологические помещения – 1540,9 кв.м.

Нежилые помещения коммерческого назначения – 3 290,2 кв.м.

Паркинг – 15 078,4 кв.м.

Лестничные марши, лестничные площадки (площадь) 22 277,8 кв.м.

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Кадастровый номер – 78:40:0008341:25

Площадь – 29 356 кв.м.

Элементы благоустройства:

Детская площадка: есть

Управляющая организация:
ООО «КомТехСервис»

Собственник:

_____/Майоров А.Г./

_____/

**Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД
(обязательные работы и услуги)**

I Услуги по управлению домом

1. Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме
2. Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях
3. Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного проживания в многоквартирном доме, в т. ч.:
 - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;
 - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;
 - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом
4. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями
5. Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг
6. Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета
7. Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета
8. Ввод приборов учета в эксплуатацию
9. Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т. ч. их параметров
10. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов
11. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства
12. Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам
13. Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом
14. Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями
15. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т. ч. по телефону) о результатах их рассмотрения
16. Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.
17. Предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов
18. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах
19. Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий
20. Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников
21. Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора
22. Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества

II Услуги и работы по содержанию и текущему ремонту

1. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД включают в себя:
 - 1.1. Работы по содержанию общего имущества:
 - 1.1.1. санитарное содержание помещений общего пользования:
 - влажная уборка лестничных площадок и маршей и иных мест общего пользования;
 - уборка контейнерной площадки
 - 1.1.2. технические осмотры и проверки кровли, основных конструкций, стояка внутреннего водостока, мусоропроводов, устройств в чердачных, подвальных помещениях на лестничных клетках и этажных площадках (запорная арматура, трубопровода ГВС, ХВС, ЦО, канализация, электросети, арматурное электрооборудование и электрощиты), вентиляции, систем дымоудаления и АППЗ, поливочных наружных устройств (при наличии).
 - 1.1.3. контроль за состоянием элементов крыши;
 - 1.1.4. контроль за состоянием стен и фасадов;
 - 1.1.5. контроль за состоянием фундаментов;
 - 1.1.6. содержание деревянных конструкций и столярных изделий;
 - 1.1.7. содержание системы канализации и водоотведения;
 - 1.1.8. содержание систем горячего и холодного водоснабжения (далее ГВС и ХВС);
 - 1.1.9. содержание системы центрального отопления (далее - ЦО);
 - 1.1.10. содержание электротехнического оборудования;
 - 1.1.11. содержание системы пожаротушения и эвакуации.
 - 1.2. Работы по текущему ремонту общего имущества:
 - 1.2.1. помещения общего пользования:
 - восстановление или замена отдельных участков отделки полов, стен, потолков и элементов дизайна;
 - окраска отдельных участков покрытия полов, стен, потолков и элементов дизайна;
 - 1.2.2. придомовая территория:
 - ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, навесов для контейнеров-мусоросборников.
 - 1.2.3. кровля и водостоки:
 - замена участков неисправных водосточных труб;
 - ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
 - устранение иных неисправностей кровли.
 - 1.2.4. внешние стены и фасады:
 - восстановление отдельных архитектурных элементов;
 - восстановление и замена отдельных участков внешних покрытий и ограждающих конструкций;
 - заделка трещин и открытых швов;
 - окраска.
 - 1.2.5. фундаменты:
 - устранение местных опасных деформаций;
 - усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов;
 - ремонт вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.
 - 1.2.6. деревянные конструкции и столярные изделия:
 - смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений;
 - ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток чердачных и подвальных помещений, дверей и решеток лифтовых шахт;
 - замена разбитых стекол окон, балконных дверей и дверей вспомогательных помещений.
 - 1.2.7. система канализации и водоотведения:
 - установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации.
 - 1.2.8. системы ГВС и ХВС:
 - установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов, ГВС, включая насосные установки в жилых зданиях;
 - ремонт запорно-регулирующей арматуры.
 - 1.2.9. система ЦО:
 - установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления;
 - 1.2.10 электротехническое оборудование:
 - замена неисправных светильников;
 - ремонт неисправной электропроводки;
 - замена вышедших из строя плавких вставок;

- ремонт неисправных групповых щитков на лестничной клетке с заменой неисправных вводных автоматов;

- смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердаках и в технических подпольях;

- устранение иных мелких неисправностей электропроводки.

1.2.11. лифты и лифтовое хозяйство:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.12. переговорно-замочное устройство:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.13. системы дымоудаления и автоматизированной противопожарной защиты:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.2.14. система вентиляции:

- замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

1.2.15. коллективные (общедомовые) приборы учета используемых энергетических ресурсов:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда;

- замена приборов учета.

1.2.16. система пожаротушения и эвакуации:

- замена и восстановление элементов и частей элементов, выполняемая специализированными предприятиями по договору подряда.

1.3. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке:

1.3.1. санитарное содержание придомовой территории:

- подметание территории;

- очистка урн от мусора;

- уборка контейнерных площадок;

- уборка газонов - в теплый период;

- выкашивание газонов - в теплый период;

- посыпка территории противогололедными материалами - в холодный период;

- очистка пешеходных дорожек от наледи и льда - в холодный период;

- уборка и вывоз снега - в холодный период при необходимости.

1.3.2. благоустройство придомовой территории:

- протирка указателей улиц и номеров домов - при наличии;

- уборка травы, листьев, веток, снега;

- погрузка крупногабаритных бытовых отходов.

1.4. Содержание лифтов и лифтового хозяйства:

- техническая диагностика;

- планово-профилактические работы.

1.5. Содержание переговорно-замочного устройства:

- техническая диагностика;

- планово-профилактические работы.

1.6. Содержание систем дымоудаления и автоматизированной противопожарной защиты:

- техническая диагностика;

- планово-профилактические работы.

1.7. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов

- поверка;

- снятие и передача показаний счетчиков потребления холодной и горячей воды;

- обслуживание узлов учета потребления холодной и горячей воды;

- обслуживание повысительных установок холодной и горячей воды;

- обслуживание водомерных узлов холодной воды;

- обслуживание узлов учета потребления электрической энергии;

- снятие и передача показаний счетчиков потребления электрической энергии;

- планово-профилактические работы.

2. Настоящий перечень может быть изменен соглашением Сторон на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

3. Настоящий перечень подлежит корректировке в случае внесения соответствующих изменений в действующие нормативные акты или принятия новых нормативных актов, регулирующих порядок

оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация:
ООО «КомТехСервис»

Собственник:

_____ /Майоров А.Г. /

_____ / _____ /

**Тарифное соглашение
для жилых помещений**

№ п/п	Наименование услуги	Тариф для собственников помещений руб. в месяц за 1 кв.м
Жилищно-эксплуатационные услуги		
1.	Управление многоквартирным домом	3,88
2.	Содержание общего имущества многоквартирного дома	8,08
3.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	6,33
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,10
5.	Содержание и техническое обслуживание лифтов	Определяется в соответствии с приложением к Распоряжению Комитета по тарифам СПб от 20.12.2019 г. № 255-р
6.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,40
7.	Содержание и ремонт системы ПЗУ	0,34
8.	Эксплуатация приборов учета мкд	0,67
Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме:		
1.	холодная вода	В соответствии с тарифами и нормативами, утвержденными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга
2.	горячая вода	В соответствии с тарифами и нормативами, утвержденными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга
3.	электрическая энергия	исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета объема электрической энергии по тарифам, утвержденным органами исполнительной власти Санкт-Петербурга
4.	отведение холодной воды	В соответствии с тарифами и нормативами, утвержденными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга
5.	отведение горячей воды	В соответствии с тарифами и нормативами, утвержденными

		органами исполнительной власти Санкт-Петербурга	
<i>Коммунальные услуги для жилых помещений</i>			
№	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф жилое
1.	Холодное водоснабжение	руб./м ³	33,12
2.	Горячее водоснабжение: - ХВС для нужд ГВС	руб./м ³	33,12
	- Подогрев ХВ на нужды ГВС	Гкал	1880,11
3.	Водоотведение ХВС и ГВС	руб./м ³	33,02
4.	Теплоснабжение	руб./Гкал	1880,11
5.	Электроснабжение		
	Дневная зона	руб./кВт*ч	4,28
	Ночная зона	руб./кВт*ч	2,36
6.	Обращение с ТКО	руб./ м ³	969,7

**Размер платы за прочие (дополнительные услуги) услуги
для жилых помещений**

№ п/п	Наименование услуги, единица измерения	Тариф (руб.)
1.	Радио, руб./1 абонент	109,00 руб. с помещения
2.	Пост охраны	1,96 руб. с кв.м. помещения
3.	Обслуживание и ремонт системы контроля удаленного доступа	0,34 руб. с кв.м. помещения

Управляющая организация:
ООО «КомТехСервис»

Собственник:

_____/Майоров А.Г./

_____/_____/

**Тарифное соглашение
для нежилых помещений**

№ п/п	Наименование услуги	Тариф для собственников помещений руб. в месяц за 1 кв.м
Жилищно-эксплуатационные услуги		
1.	Управление многоквартирным домом	3,88
2.	Содержание общего имущества многоквартирного дома	8,08
3.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	6,33
4.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка	2,10
5.	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты	0,40
6.	Эксплуатация приборов учета мкд	0,67
Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме:		
1.	холодная вода	В соответствии с тарифами и нормативами, утвержденными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга
2.	горячая вода	В соответствии с тарифами и нормативами, утвержденными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга
3.	электрическая энергия	исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета объема электрической энергии по тарифам, утвержденным органами исполнительной власти Санкт-Петербурга
4.	отведение холодной воды	В соответствии с тарифами и нормативами, утвержденными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга
5.	отведение горячей воды	В соответствии с тарифами и нормативами, утвержденными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга

Коммунальные услуги для нежилых помещений

№	Наименование услуги	Единица измерения	Тариф нежилое
1.	Холодное водоснабжение	руб./м ³	44,63
2.	Горячее водоснабжение: - ХВС для нужд ГВС	руб./м ³	44,63
	- Подогрев ХВ на нужды ГВС	Гкал	2880,58
3.	Водоотведение ХВС и ГВС	руб./м ³	52,30
4.	Теплоснабжение	руб./Гкал	2880.58
5.	Электроснабжение		
	Дневная зона	руб./кВт*ч	4,28
	Ночная зона	руб./кВт*ч	2,36
	Однотарифный счетчик	руб./кВт*ч	3,76

**Размер платы за прочие (дополнительные услуги) услуги
для нежилых помещений**

№ п/п	Наименование услуги, единица измерения	Тариф (руб.)
1.	Пост охраны	1,96 руб. с кв.м. помещения
2.	Обслуживание и ремонт системы контроля удаленного доступа	0,34 руб. с кв.м. помещения

Управляющая организация:
ООО «КомТехСервис»

Собственник:

_____/Майоров А.Г./

_____/_____/

**Тарифное соглашение
для собственников/владельцев машиномест**

№	Вид платежа	Руб./метр*	Примечание
1	Жилищные услуги:		
1.1	Управление	3,88	Стоимость услуг может быть изменена в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
1.2	Содержание общего имущества	8,08	
1.3	Текущий ремонт	6,33	
1.4	Обслуживание и ремонт лифтов	х	
1.5	Содержание придомовой территории	2,10	
1.8	Эксплуатация приборов учета	0,67	
1.9	Обслуживание и ремонт СисОпЧС	0,07	
2	Дополнительные необходимые жилищные услуги	(без охраны)	
2.1	Видеонаблюдение	-	Стоимость услуг может быть изменена с 1 июля ежегодно в соответствии с официальным уровнем инфляции.
2.2	Обслуживание и ремонт системы контроля удаленного доступа	4,23	
2.3	Механизированная уборка	9,57	
2.4	Обслуживание и ремонт системы пожарной безопасности	5,11	
2.5	Обслуживание и ремонт системы вентиляции	5,58	
2.6	Охрана (при наличии)	-	
3.	Коммунальные услуги		
3.1	Отопление	2 234.26. /Гкал (без НДС)	Основание: Приложение 5 к 52 распоряжению Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Начисления производятся исходя из показаний приборов учета. Стоимость услуг меняется в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга
3.2	Электроэнергия, день	3,89 руб./кВт	Начисления производятся исходя из показаний приборов учета. Стоимость услуг может быть изменена в соответствии с распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

Управляющая организация:
ООО «КомТехСервис»

Собственник:

_____/Майоров А.Г./

_____/_____/

Перечень коммунальных услуг, оказываемых в МКД:

- холодное водоснабжение
- горячее водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение
- отопление

Управляющая организация:
ООО «КомТехСервис»

Собственник:

_____/Майоров А.Г./

_____/_____/

**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 Красносельского района, г. Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, д. 3 Телефон: +7 (812) 576-13-59

Органы прокуратуры:

- Прокуратура Красносельс.бчсского района города Санкт-Петербурга, г. Санкт-Петербург, Пограничника Гарькавого ул., 48, корп.4, Лит. А Телефон: (812) 365-97-03

Управляющая организация:
ООО «КомТехСервис»

Собственник:

_____/Майоров А.Г./

_____/_____/