

## ДОГОВОР управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ПАТРИОТ-Комфорт»** (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора Машека Романа Андреевича, действующего на основании Устава, и

Гражданин(ка) \_\_\_\_\_  
паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ являющийся(-щаяся) собственником /владельцем /лицом, принявшим от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи жилого(нежилого) помещения(ий) (далее - Собственник) по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.Кудрово, ул.Пражская, д.5, квартира № \_\_\_\_** (далее - Помещение), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

### I. Предмет договора

1.1. Управляющая организация обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.Кудрово, ул.Пражская, д.5(далее жилой дом)**, в отношении Помещений, в т.ч.:

1.1.1. Вывоз твердых бытовых отходов, содержание придомовой территории и мест общего пользования в надлежащем санитарном состоянии, контроль технического состояния общего имущества(путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров), круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обеспечение бесперебойной работы инженерных систем, в т.ч. телевизионной сети, объединенных диспетчерских систем, подготовка инженерных систем многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, тепловых пунктов, узлов учета тепла, лифтового оборудования, системы домофонов и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.1.2. Обеспечение предоставления в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору. Организация оплаты Собственника коммунальных услуг, путем расчета Управляющей организацией суммы оплаты за коммунальные услуги Собственником, аккумуляция денежных средств Собственника на расчетном счете Управляющей организации и дальнейшего перечисления данных транзитных денежных средств Собственника в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Управляющей организацией с поставщиками коммунальных услуг.

1.2. Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим договором, в т.ч. перечислять на расчетный счет Управляющей организации денежные средства, предназначенные для перечисления Управляющей организацией поставщикам коммунальных услуг.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в **Приложении №1** к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в **Приложении №2** к Договору. Он определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённым постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170.

1.5. Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником установлена в **Приложении №4** к Договору.

### 2. Права и обязанности сторон

#### 2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в

отношении Помещения, с учетом состава общего имущества Многоквартирного дома, определенного в соответствии с пунктом 1.3. Договора, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

- управлению Многоквартирным домом
- содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
- текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
- уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (далее – Земельный участок)
- 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
- содержанию и ремонту кодового замка (ПЗУ, система домофона)
- содержанию и ремонту автоматической противопожарной защиты (АППЗ)
- содержанию и текущему ремонту инженерных систем Многоквартирного дома, в том числе внутридомовых систем водопровода, электроснабжения, теплоснабжения и др., эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов
- содержанию и ремонту лифтов
- аварийному обслуживанию
- вывозу и утилизации твердых бытовых отходов.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственником помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, следующим образом:

- Управляющая организация заключает договоры на ресурсоснабжение с соответствующими поставщиками коммунальных ресурсов.
- Управляющая организация рассчитывает сумму оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальные услуги.
- Управляющая организация аккумулирует данные денежные средства на своем расчетном счете и далее перечисляет поставщикам коммунальных услуг на основании заключенных с ними договоров.
- Управляющая организация контролирует и требует исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающих организаций, устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участвует в составлении актов.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе: Жилищным кодексом РФ;

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170;

Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №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 РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг гражданам-собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;

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

Иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Санкт-Петербурга, регулируемыми вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг;

Настоящим Договором.

2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

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

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику для ознакомления отчет о выполнении Договора за предыдущий год на сайте компании **patriot-comfort.ru** либо на информационных досках в парадных Многоквартирного дома.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме.

2.1.9. Обеспечить свободный доступ к информации: об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности; об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; о порядке и об условиях их оказания и выполнения; об их стоимости; о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

2.1.10. Предоставлять Собственнику любую информацию по выполнению Договора в двадцатидневный срок с момента получения соответствующего запроса.

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

2.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников Многоквартирного дома.

2.1.13. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Собственника, либо централизованно во исполнение решений общего собрания собственников Многоквартирного дома.

2.1.14. В случае изменения тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных досках в парадных Многоквартирного дома.

## **2.2. Управляющая организация вправе:**

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

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. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

2.2.6. В случае образования задолженности Собственника по настоящему Договору в сумме превышающей трехмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производить ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.7. Не обращая в прибыль Управляющей организации, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Собственником, принимать от Собственника помещений в Многоквартирном доме денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям. Аккумулировать и перечислять данные денежные средства поставщикам коммунальных услуг.

2.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.9. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.

## **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Ежемесячно до 10(десятого) числа месяца, следующего за отчетным, в полном объеме, в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором, а также прочие услуги, необходимость проведения которых, обусловлена техническими особенностями и эксплуатацией жилого дома.

2.3.2. Собственник не имеет право самостоятельно вносить изменения в платежный документ, изменять содержание платежного документа, самостоятельно изменять тарифы, наименование платежей, переделывать полученные платежные документы любым способом. В случае совершения данных действий Управляющая организация вправе потребовать оплаты неустойки в форме штрафа в размере 0,5% от недоплаченной вследствие переделки денежной суммы за каждый день просрочки оплаты полной суммы платежного документа, выставленного Управляющей организацией.

2.3.3. Соблюдать правила пользования помещением, а именно: «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденные Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25;

Не курить;

Не распивать спиртные напитки в парадных Многоквартирного дома, в кабинах лифтов и иных местах общего пользования;

Не открывать для проветривания клапаны дымоудаления;

Не нажимать кнопки системы АППЗ без необходимости;

Не парковать автотранспортные средства на газонах, тротуарах, детских площадках, перед парадными; Не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках;

Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.4. Собственник обязан своевременно возместить ущерб, причиненный незаконными действиями по перепланировке помещения, сантехнического оборудования, электрических сетей, системы противопожарной защиты, засорением канализации отходами, выброшенными из его квартиры в общедомовой стояк, разрушением монолитных стен, кирпичных стен, выходы на балкон, Управляющей организации и/или любому лицу, которому ущерб нанесен. При этом размер ущерба определяется в денежном размере на основании заключения судебной экспертизы и акта, оформленного исполнителем по результату выявления ущерба.

2.3.5. Собственник обязан не допускать скопления мусора (в том числе бытовых отходов и крупногабаритного) в местах общего пользования дома (на этажах, в лифтах, подъездах, под лестницами).

2.3.6. Собственник не вправе самостоятельно обустраивать отсеки на этажах в коридорах, иных проходах, вестибюлях и лестницах, устанавливать железные двери с замками на этажах, отделяя лифтовой вестибюль от этажного коридора. В случае возникновения пожарной опасности, возгорания, гибели людей, животных, имущества в связи с невозможностью эвакуации, вину, в том числе имущественный и не имущественный вред, в полном объеме несет Собственник.

Основанием для установления вины Собственника является отсутствие у Собственника письменного согласования на установку дверей и иных отсеков Управляющей организации и иных компетентных органов, а также заключение комиссии по факту гибели людей при пожаре, с подтверждением, что эвакуация явилась невозможной в связи с наличием двери, отсеки на этаже.

В случае наложения штрафа на Управляющую организацию компетентным проверяющим органом, Управляющая организация вправе выставить данный штраф в порядке регресса Собственнику, который произвел несанкционированную перепланировку. В этом случае Собственник обязан оплатить штраф Управляющей организации.

2.3.7. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг.

2.3.8. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.9. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещениях Собственника, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации. Сведения о потребленных ресурсах не позднее 20-го (двадцатого) числа текущего месяца заносятся в специальную абонентскую карточку с предоставлением её в обусловленный срок в ящик обратной связи в лифтовом холле первого этажа, либо через сайт Управляющей организации **patriot-comfort.ru** в разделе своего Многоквартирного дома.

2.3.10. За свой счет производить замену квартирных приборов учета вышедших из строя либо не прошедших очередную поверку. При эксплуатации приборов учета водоснабжения, электроснабжения свыше срока очередной поверки расчет потребленного коммунального ресурса будет производиться без учета показаний в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354. В случае замены прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителя Управляющей организации для составления Акта о снятии конечных показаний и первоначальных со вновь установленного прибора, а также опломбировке новых приборов учета.

2.3.11. Проводить ремонтные работы по рабочим дням с 9:00ч. до 19:00ч., при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10:00ч. до 18:00ч. (обязательный перерыв шумных работ с 13:00ч. до 15:00ч.).

В субботние, воскресные и праздничные дни работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить **запрещено**.

2.3.12. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и координаты места пребывания.

## **2.4. Собственник имеет право:**

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

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 Договору. Ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год, путем направления письменного запроса в Управляющую организацию.

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

### 3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, а также прочие услуги, необходимость проведения которых, обусловлена техническими особенностями и эксплуатацией жилого дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом.

3.2. Цена Договора включает в себя платежи Собственника, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации за следующие услуги (тарифы на услуги установлены в **Приложении №3** к договору):

- за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме,
- за услуги по управлению, 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,
- за содержание и ремонт ПЗУ (системы домофона, кодового замка),
- за содержание и ремонту АППЗ,
- за содержание и текущий ремонт внутридомовых систем эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета, используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды;
- содержанию и ремонту лифтов
- за услуги по холодному, горячему водоснабжению, отоплению, предоставленные в жилые/нежилые помещения, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 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.
- за услуги по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению, электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении жилых/нежилых Помещений в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 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 г. Санкт-Петербурга.
- пени, начисленные Собственнику Помещения в соответствии с действующим жилищным законодательством, за несвоевременное внесение платы по Договору (ЖК РФ статья 155).

3.3. Размер платы Собственника жилого (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 жилого (нежилого) Помещений в праве общей собственности на общее имущество.

3.4. Размер платы Собственника жилого (нежилого) Помещения за коммунальные услуги, в том числе по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению определяется исходя из показаний квартирных приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления и тарифов, установленных на территории Санкт-Петербурга.

3.5. Тарифы и перечень предоставляемых работ/услуг корректируется Управляющей организацией в следующих случаях: при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные услуги для населения и приравненных к ним категориям потребителей; в случаях изменения нормативных актов, определяющих тарифы на соответствующие виды услуг; в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке жилищно-коммунального хозяйства; в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ.

Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, не должно превышать роста индекса потребительских цен за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом(Петростат).

Все изменения законодательства, повлиявшие на изменение тарифов, влекут корректировку настоящего приложения с учётом новых цен. Увеличение или понижение тарифов возможно Управляющей организацией в случае изменения расценок контрагентами по указанным видам услуг без проведения общего собрания собственников.

3.6. Управляющая организация вправе при наличии решения общего собрания Собственников выставить платежный документ по разовому целевому сбору денежных средств по конкретному проекту. При этом Собственник обязан внести денежные средства, даже если лично не согласен с решением, принятым Общим собранием. При этом обязанность Собственника по внесению денежных средств устанавливается в соответствии с ЖК РФ. Собственник вправе получить на ознакомление документацию, подтверждающую обоснованность расходов Управляющей организации (копию договора с подрядной организацией по выполнению работ).

3.7. Коммунальные платежи оплачиваются Собственником в полном объеме на основании платежного документа.

3.8. Управляющая организация предоставляет Собственнику платежный документ не позднее 1-го (первого) числа, следующего за отчетным.

3.9. В случае просрочки платежа по платежному документу Собственник уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования на день просрочки за каждый день не оплаты платежа по платежному документу. Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой.

3.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период его временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.11. 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 с предварительным уведомлением в установленный законом срок.

3.12. Сведения о потребленных ресурсах не позднее 20-го (двадцатого) числа текущего месяца заносятся в специальную абонентскую карточку с предоставлением её в обусловленный срок в ящик обратной связи в лифтовом холле первого этажа, либо через сайт Управляющей организации **patriot-comfort.ru** в разделе своего Многоквартирного дома. В случае отсутствия показаний индивидуальных приборов учета расчет потребления осуществляется в соответствии с нормативами, установленными действующими законодательными актами. Управляющая компания осуществляет перерасчет коммунальных услуг за период 6 месяцев.

#### 4. Ответственность сторон

4.1. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке, а в случае, когда виновной стороной является Управляющая организация – с учетом требований Закона РФ «О защите прав потребителей».

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника и (или) совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая организация за счет средств Собственника.

4.2. Убытки, причиненные имуществу иных собственников, а также общему имуществу собственников в результате не обеспечения Собственником доступа представителю Управляющей организации в Помещение для ликвидации аварийной ситуации, подлежат возмещению Собственником.

4.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом "О пожарной безопасности".

4.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что оно произошло не по ее вине.

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 информации.

4.6. В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Многоквартирного дома и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Собственник полностью компенсирует Управляющей организации суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада в исходное состояние.

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

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

## **5. 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. 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.

5.3. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3., 5.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано Общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.6. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.7. При расторжении настоящего Договора Собственник обязан возместить Управляющей организации фактические, документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением предмета настоящего Договора, из расчета своей доли в Общем имуществе, пропорционально площади помещения, принадлежащего Собственнику.

5.8. Управляющая организация в течении 30 дней до даты прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы по письменному запросу со стороны вновь выбранной организации.

## **6. Срок действия Договора**

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, который определяется датой, указанной в начале Договора, и действует в течении 1 (одного) года.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее, чем за 30 дней до даты истечения срока действия Договора Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

6.3. Полномочия по содержанию и управлению многоквартирным домом передаются Собственником и принимаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора Сторонами. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Собственником своего права собственности на помещение.

## **7. Особые условия**

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также Советом дома, выбранным по

решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.2. Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в течение месяца с момента получения соответствующего письменного запроса от комиссии или уполномоченного лица.

7.3. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нести Сторонами имущественный, либо иной ущерб.

### 8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

#### Приложения:

Приложение №1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №3. Расчет стоимости платы за услуги.

Приложение №4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

#### Управляющая организация

ООО «ПАТРИОТ-Комфорт»  
 194356, г.Санкт-Петербург,  
 пос.Парголово, ул.Заречная, д.19, корп.1,  
 пом.19-Н  
 ИНН 7805657673, КПП 780201001  
 р/с № 40702810800120002086  
 В Ф-л СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ПАО БАНК  
 «ФК Открытие»  
 Кор.сч. 30101810540300000795  
 БИК 044030795

Тел/факс: 8(812) 339-12-99  
 Тел. бухгалтерия: 8(812) 339-12-99  
 Электронная почта: 3391301@inbox.ru  
 Сайт: patriot-comfort.ru

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Машек Р.А.

#### Собственник

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 (Ф.И.О.)  
 Паспортные данные \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Адрес регистрации (по паспорту):  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Тел.: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_



**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И  
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:  
Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское  
поселение, г.Кудрово, ул.Пражская, д.5**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме включает в себя (ненужное вычеркнуть):

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
  - системы холодного водоснабжения,
  - системы горячего водоснабжения,
  - системы канализации,
  - системы центрального отопления,
  - системы электроснабжения,
  - системы вентиляции,
  - лифтов,
  - переговорно-замочного устройства,
  - автоматизированной противопожарной защиты,
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
  - приборов учета электрической энергии,
  - приборов учета тепловой энергии,
  - приборов учета горячей воды,
  - приборов учета холодной воды.
5. Очистка кровли от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с кровли.
6. Санитарное содержание, в т.ч.:
  - придомовой территории,
  - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (указанных в приложении №1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
  - вывоз твердых бытовых отходов,
  - дератизация и дезинсекция Многоквартирного дома.
7. 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 Многоквартирного дома.

Управляющая организация  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Машек Р.А.

Собственник

Подпись \_\_\_\_\_

## Акт разграничения эксплуатационной ответственности

В качестве исходных точек, определяющих границы зон ответственности Многоквартирного дома между Управляющей организацией и Собственником, приняты точки разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев Помещений, которые представляют собой точки отвода инженерных сетей к квартире от общих домовых систем.

Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются следующие:

1.1. По системе электроснабжения: точки крепления (ТК) отходящих к Помещению Собственника фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Собственник за счет собственных средств.

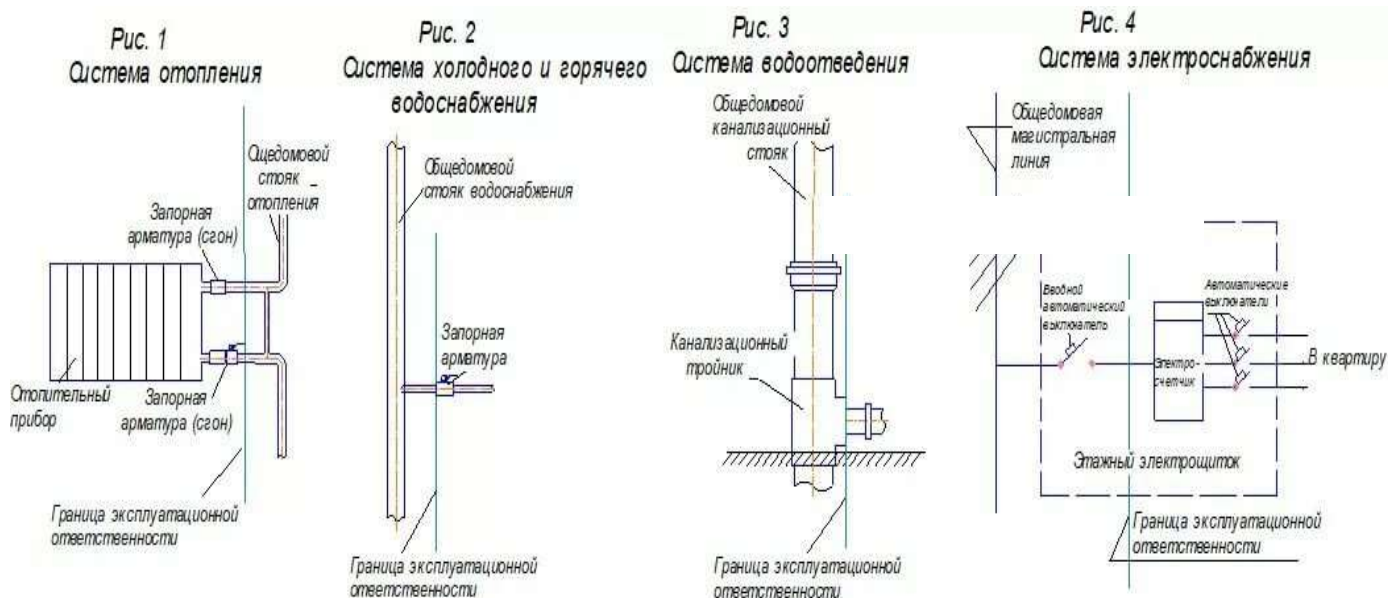
1.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

1.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

1.4. По системе теплоснабжения: первые присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

1.5. По системам переговорно-замочного устройства (ПЗУ или домофон) и телевизионного вещания: точки присоединения подводящего квартирного кабеля к общему домовому кабелю систем домофона или телевидения. Разводку кабелей по дому обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

1.6. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС И АППЗ. Общую домовую разводку и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



Управляющая организация  
Генеральный директор

Собственник

Подпись \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Машек Р.А.

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА,****расположенного по адресу:****Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.Кудрово, ул.Пражская, д.5**

Год постройки – 2020 г.

Серия, тип постройки - Жилой домЭтажность – 15Количество квартир – 442Количество встроенных нежилых помещений - отсутствуютОбщая площадь здания - 30562,2 м<sup>2</sup>,кроме того, площадь балконов/лоджий – 969,2 м<sup>2</sup>Общая площадь квартир – 19372,3 м<sup>2</sup> кроме того, площадь балконов/лоджий – 738,2 м<sup>2</sup>Общая площадь встроенных нежилых помещений – 3686,4 м<sup>2</sup>

№ п/п	Наименование	Характеристика	Кол-во шт.
1.	Фундамент	В соответствии с проектом- ж/б плита	
2.	Ограждающие несущие конструкции, в том числе несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	В соответствии с проектом, ж\б.	
3.	Ограждающие ненесущие конструкции помещений общего пользования, включая двери и окна, перила, парапеты	В соответствии с проектом	
4.	Перекрытие	В соответствии с проектом, ж\б.	
5.	Кровля	Плоская, наплаваемая	
6.	Фасад	Навесной - плитка керамогранит, вентилируемый	
7.	Помещения диспетчерской с установленным оборудованием пожарной сигнализации и технологической диспетчеризации	В соответствии с проектом	1
8.	Насосная станция холодного водоснабжения с установленным оборудованием.	В соответствии с проектом	3
9.	Внутридомовая система холодного водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	1
10.	Водомерный узел с установленным оборудованием	В соответствии с проектом	2
11.	ИТП с установленным оборудованием для жилых помещений	В соответствии с проектом	1
12.	ИТП с установленным оборудованием для нежилых помещений	В соответствии с проектом	1
13.	Внутридомовые системы отопления и горячего водоснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	1
14.	Электрощитовые с установленным оборудованием	В соответствии с проектом	4
15.	Кабельные помещения	В соответствии с проектом	4
16.	Внутридомовая система электроснабжения до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	1
17.	Лифты	В соответствии с проектом	12
18.	Лифтовые шахты	В соответствии с проектом	12
19.	Система автоматически запирающихся устройств дверей подъездов до границ эксплуатационной ответственности в помещениях собственников	В соответствии с проектом	
20.	Помещения вентиляционных камер с установленным оборудованием	В соответствии с проектом	3
21.	Общедомовая система пожарной и технологической сигнализации	В соответствии с проектом	1
22.	Лестничные клетки, включая межквартирные лестничные площадки, лестницы, общие коридоры, подвал, технический этаж	В соответствии с проектом	

Управляющая организация

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Машек Р.А.

Собственник

Подпись \_\_\_\_\_

**Расчет стоимости платы за услуги по содержанию жилой площади (из расчета с одного квадратного метра) в доме по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.Кудрово, ул.Пражская, д.5**

Общая жилая площадь квартиры – \_\_\_\_\_ кв. м

№ п/п	Услуги по содержанию, техническому обслуживанию и управлению многоквартирным домом	Тариф за жилое помещение	Тариф за нежилое помещение	Порядок расчета
1	Содержание общего имущества в МКД (в т.ч. аварийное обслуживание)	5,72	5,72	руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения
2	Текущий ремонт	6,33	6,33	
3	Эксплуатация общедомовых приборов учета электроэнергии	0,07	0,07	
4	Эксплуатация общедомовых приборов учета ХВС	0,06	0,06	
5	Обслуживание ИТП/УУТЭ	0,71	0,71	
6	Санитарное содержание мест общего пользования (в том числе уборка лестничных клеток)	3,30	3,30	
7	Обслуживание ПЗУ	0,34	0,34	
8	Санитарное содержание придомовой территории	2,02	2,02	
9	Диспетчерское обслуживание	3,30	3,30	
10	Управление МКД	6,15	6,15	
11	ТО и ремонт лифтов	4,42	5,18	
12	ТО АППЗ	0,40	0,40	
13	ТО ПНС	0,19	0,19	
14	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций	0,07	0,07	руб. в месяц за 1 квартиру
15	ТО радиоточки	80,00	80,00	
16	ТО телевидения	180,00	180,00	

№ п/п	Коммунальные услуги/услуги ресурсоснабжения	Порядок расчета	
1	Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в МКД	руб. в месяц за 1 кв.м общей площади жилого (нежилого) помещения, паркинга	Расчет производится исходя из показаний общедомовых ПУ пропорционально общей площади помещения. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.
	Холодная вода		
	Горячая вода		
2	Электрическая энергия в МКД, оборудованных стационарными электрическими плитами	руб. за 1 м2	Расчет производится исходя из фактических объемов, предоставленной услуги, пропорционально общей площади помещения.
	Вывоз твердых коммунальных отходов		
3	Отопление	руб. за 1 Гкал	Расчет производится исходя из показаний общедомовых ПУ пропорционально общей площади помещения. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.
4	Холодное водоснабжение	руб. за 1 м3	
5	Водоотведение ХВС и ГВС	руб. за 1 м3	
6	ХВС в целях ГВС	руб. за 1 м3	
7	Подогрев ХВС для ГВС	руб. за 1 м3	
8	Электроэнергия(день)	руб. за 1 кВт	
	Электроэнергия(ночь)	руб. за 1 кВт	

Все изменения законодательства, повлиявшие на изменение тарифов, влекут корректировку настоящего приложения с учётом новых цен. Увеличение или понижение тарифов возможно Управляющей организацией в случае изменения расценок контрагентами по указанным видам услуг без проведения общего собрания собственников.

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

Подпись \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Машек Р.А.