

ДОГОВОР № _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ МЕЖДУ УПРАВЛЯЮЩЕЙ
ОРГАНИЗАЦИЕЙ И СОБСТВЕННИКОМ ПОМЕЩЕНИЯ (ИИ) В ДОМЕ

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 20 ____ года

ООО «Жилкомсервис № 1 Адмиралтейского района» (далее - Управляющая организация) в лице Генерального директора Петраш Николая Иосифовича, действующего на основании Устава, и

(Ф.И.О., паспорт, серия, №, кем и когда выдан для физического лица)
являющийся собственником жилого (нежилого) помещения (далее - Собственник),
по адресу: **г. Санкт-Петербург**, _____
(далее - Помещение), именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **г. Санкт-Петербург** _____ (далее - Многоквартирный дом), в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом, предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно Договору (или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, обеспечивать готовность инженерных систем), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги на основании выставленного платёжного документа.

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.

Указанный перечень изменяется Управляющей организацией в следующих случаях:

а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учётом иных законных обстоятельств;

б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в течение одного месяца до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

1.5. Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от " ____ " _____ 20 ____ г. № _____).

1.6. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п. 1.4. настоящего Договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, содержанию и текущему

ремонту мест общего пользования, в соответствии с требованиями действующего законодательства, на основании отдельных договоров обеспечивать работу лифтового оборудования и других дополнительных услуг.

2.1.2. Обеспечивать предоставление доступа в жилые и нежилые помещения в занимаемые гражданами-собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи), следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение в случае наличия технической возможности.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, не превышающими установленную продолжительность, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также Договором.

2.1.4. Информировать Собственников и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, связанных с отключением, испытаниями, иными изменениями режима работы инженерного оборудования.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора в соответствии со сроками хранения, установленными действующим законодательством.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственников и Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением Договора.

2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчёт о выполнении Договора за прошедший отчётный год путём размещения данных в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте управляющей организации, расположенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу www.gks1adm.ru согласно проведённым работам управляющей организацией по обслуживанию и управлению многоквартирным домом. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента представления отчёта, отчёт считается принятым Собственниками без претензий и возражений.

Под отчётным годом понимается каждый период, равный 12 (Двенадцати) месяцам, начиная с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления.

В случае досрочного расторжения Договора по инициативе собственников отчёт об исполнении Договора за неполный отчётный год составляется по форме Приложения № 2 к Договору в срок, не превышающий 30 (Тридцать) календарных дней с даты расторжения Договора.

2.1.8. Обеспечить размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «ГИС ЖКХ») в срок не позднее 15-го (пятнадцатого) числа каждого месяца, следующего за отчетным.

2.1.9. Обеспечить подготовку Многоквартирного дома и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды.

2.1.10. На основании заявки Собственника направлять своих представителей для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу Многоквартирного дома и личному имуществу Собственника.

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 учётом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные (платные) услуги (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника.

2.2.3. На основании решения общего собрания собственников заключать договоры аренды с третьими лицами на использование общего имущества многоквартирного дома.

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

2.2.5. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.6. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесённых Управляющей организацией в результате нарушения Собственником обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг и иных затрат на восстановление повреждённого по вине Собственника и членов его семьи общего имущества.

2.2.7. Требовать допускать в заранее согласованное с Собственниками время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества МКД, находящегося внутри помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а для локализаций аварий – в требуемое время.

2.2.8. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потреблённых в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет извещение о приостановлении предоставления коммунальных услуг потребителю одним из следующих способов:

- путём включения в платежный документ для внесения платы за коммунальные услуги текста соответствующего предупреждения (уведомления);
- путём передачи предупреждения (уведомления) сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя (смс-сообщение);
- путём телефонного звонка с записью разговора;
- иным способом уведомления, подтверждающим факт и дату его получения потребителем-должником.

б) Не ранее чем через 20 (Двадцать) дней с момента доставки извещения, Управляющая организация имеет право приостановить предоставление коммунальной услуги в случае непогашения потребителем образовавшейся задолженности. Потребитель считается уведомлённым с момента поступления вышеуказанного извещения, телеграммы в почтовое отделение связи по месту нахождения помещения собственника или с момента отправления телефонограммы, СМС, электронного сообщения, включая систему ГИС ЖКХ, потребителю.

2.2.9. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника, у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт не допуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

2.2.10. Осуществлять взыскание в судебном порядке с пользователей общего имущества (провайдеров, операторов связи и иных лиц) денежных средств за использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе подписывать иски, предъявлять их в суды, предъявлять встречные иски, полностью или частично отказываться от исковых требований, уменьшать их размер, признавать иски, изменять предмет или основания иска, заключать мировые соглашения, передавать полномочия другим лицам (передоверие), обжаловать судебные постановления, предъявлять исполнительные документы к взысканию, получать присужденное имущества или денежные средства.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объёме в соответствии с законодательством РФ и с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утверждённых Приказом Минстроя России от 14.05.2021 N 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями".

2.3.3. В связи с необходимостью оперативной связи с Собственником, в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации свои контактные данные, в случае их изменения незамедлительно предоставить актуальную информацию. В целях обеспечения оперативной связи, по необходимости, связанной с исполнением Договора обеспечить предоставление актуальной контактной информации Собственника (телефон, эл почта) на момент подписания Договора управления.

2.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему жилое помещение и к инженерным сетям общего имущества Многоквартирного дома должностным лицам Управляющей организации либо организаций, имеющих право на проведение работ с установками электро- тепло-, газо- и водоснабжения для осмотра инженерного оборудования, приборов учёта, контроля выполнения необходимых ремонтных работ, и для ликвидации аварий.

2.3.5. В случае если помещение не используется Собственником, сообщать Управляющей организации актуальные контактные данные (телефоны и адреса эл. почты для связи), а также телефоны и адреса эл. почты лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии на случай возникновения аварийной ситуации.

2.3.6. Заблаговременно в письменной форме информировать управляющую организацию о проведении общих собраний собственников помещений по вопросам управления МКД и содержания общего имущества.

2.3.7. После проведения общего собрания собственников инициатор в течение 10 дней с даты, указанной в протоколе, должен передать оригинал протокола с приложениями и решения собственников в управляющую организацию. ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

2.3.8. Не размещать в подвалах, на чердаках и лестничных площадках бытовые вещи, оборудование, инвентарь и др. предметы, не загромождать входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к инженерным сетям.

2.3.9. Предоставлять доступ в Помещение:

- не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение с целью осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования;
- обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в Помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника.

2.3.10. Доступ в Помещение должен быть предоставлен в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения или его представителю.

2.3.11. В случае если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 (Десяти) дней с момента направления ему уведомления.

2.3.12. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 (Тридцать) дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

2.3.13. С момента составления акта не допуска в Помещение Собственник несёт ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц) и общедомовому имуществу, нанесённый вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

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

2.4.3. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объёмах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору;

2.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причинённых вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по Договору.

2.4.5. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, а также рассмотрения отчёта, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.7 Договора, и направлять решения и предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.4.6. В случае, если Собственник не получил либо утратил платёжный документ на оплату, то он обязан не позднее 20-го числа текущего месяца уведомить Управляющую организацию.

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать бытовые машины, приборы и оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, а также устанавливать дополнительные секции приборов отопления.

2.5.2. Производить слив из систем центрального отопления и водоснабжения.

2.5.3. Самовольно присоединяться к внутренним инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общеквартирных или индивидуальных приборов учёта, вносить изменения во внутренние инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо технический паспорт жилого помещения.

2.5.4. Самовольно увеличивать поверхность нагревательных приборов отопления, установленных в жилом помещении.

2.5.5. Самовольно нарушать пломбы на общедомовых и внутриквартирных приборах учёта.

2.5.6. Проводить выполнение работ и совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций МКД, производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном законом порядке.

2.5.7. Производить перенос инженерных сетей.

2.5.8. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

2.5.9. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать своим имуществом, строительными материалами и загрязнять отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.5.10. Производить в помещении работы или совершать другие действия, приводящие к порче общего имущества в Многоквартирном доме.

2.5.11. Использовать лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

2.5.12. Сбрасывать в систему водоотведения мусор, твёрдые бытовые и строительные отходы, в том числе сыпучие и жидкие, и иные посторонние предметы.

2.5.13. Курить в помещениях, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.5.14. Устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование и иные устройства на объектах, относящиеся к Общему имуществу Многоквартирного дома, без письменного разрешения Исполнителя и согласования с Собственниками.

2.5.15. Перекрывать доступ к стоякам центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения и к канализации.

3. Платежи и расчёты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату в соответствии с выставленным платёжным документом, в размере, указанном в платёжном документе.

3.2. Размер платы Собственника нежилого Помещения определяется пропорционально доле этого нежилого Помещений в праве общей собственности на общее имущество с учётом соответствующих решений, принятых на общих собраниях собственников помещений в данном доме, проведённых в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

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

3.4. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

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

4. Ответственность сторон

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

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

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются чрезвычайные события, наступившие помимо воли и желания Сторон. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

4.3. Управляющая организация не несёт ответственность:

4.3.1. За убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если эти решения приняты без учёта мнения и предложений Управляющей организации, а также в случаях, если необходимые решения не были приняты общим собранием, несмотря на представленную Управляющей организацией информацию.

4.3.2. За действия третьих лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками помещений в многоквартирном доме.

4.3.3. За снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника при ненадлежащем исполнении им обязанностей по Договору.

4.4. При неуплате и (или) несвоевременной оплате жилищно-коммунальных услуг, начисляется пеня в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5. Порядок приёмки работ (услуг) по Договору.

5.1. Управляющая организация обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме составленный по установленной законодательством форме Акт приёмки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

5.2. По работам (услугам), связанным с содержанием и текущим ремонтом общего имущества Многоквартирного дома отчётным периодом в настоящем Договоре признается год.

5.3. В случае если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приёмки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.5.5. и п.5.6. Договора в указанном случае не применяются.

5.4. Акт предоставляется Собственнику помещений на основании письменного запроса следующим образом:

- путём передачи лично Собственнику помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией Собственнику Акта на экземпляре Акта, остающемся на хранении в

Управляющей организации, Собственником собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Собственника с расшифровкой.

- путём направления Управляющей организацией Акта Собственнику ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения помещения Собственника в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления Акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

5.5. Собственник помещений в Многоквартирном доме в течение 10 (Десяти) дней с момента предоставления Акта, указанного в п.5.4 Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные письменные возражения по качеству (объёмам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Собственником письменных возражений по Акту производится путём их передачи в офис Управляющей организации.

5.6. В случае если в срок, указанный в п.5.5. Договора Собственником не представлен подписанный Акт или не представлены письменные обоснованные возражения к Акту, экземпляры Акта, остающийся в распоряжении Управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учётом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон на основании и с учётом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 (Тридцать) дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

6.3. Если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или смене Управляющей организации, Собственник вправе на основании и с учётом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в одностороннем порядке расторгнуть Договор по истечении не менее чем одного года со дня заключения Договора.

6.4. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в том случае, если Управляющая организация не выполняет своих обязательств.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 (Тридцать) дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п. 6.2, 6.3, 6.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.6. В случае если расторжение Договора инициировано Управляющей организацией, то о расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 (Тридцать) дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

6.7. Управляющая организация за 30 (Тридцать) дней до прекращения действия 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, в том числе акт технического состояния Многоквартирного дома.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу с момента принятия решения на общем собрании собственниками помещений в многоквартирном доме об утверждении и заключении Договора. Договор заключён сроком на 1(Один) год. (ч. 5 ст. 162 ЖК РФ)

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

8. Особые условия

8.1. Собственник возлагает на Управляющую организацию обязанность и уполномочивает её на основании решений собственников жилых и нежилых помещений давать согласие от имени собственников помещений, путём заключения отдельных договоров в многоквартирном доме на использование общего имущества многоквартирного дома для размещения дополнительного оборудования (рекламоносителей любого типа, телекоммуникационного оборудования, оборудования операторов сотовой связи, кондиционеров и систем вентиляции на фасаде здания, а так же в помещениях общего пользования антенн, вебкамер, козырьков над входными дверями), технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям, к электрическим сетям. Разрешать монтаж дополнительного оборудования при соблюдении всех технических условий и правил эксплуатации жилищного фонда только после получения согласования и подписания с Управляющей организацией договора на использование общего имущества дома.

8.2. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками помещений в многоквартирном доме, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также иными компетентными органами в пределах их полномочий, установленных действующим законодательством.

9. Прочие условия

9.1. Взаимоотношение Сторон, не урегулированные Договором, регламентируются действующим законодательством РФ. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путём переговоров с целью достижения согласования по спорным вопросам. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путём переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке по месту исполнения Договора, указанном в п.1.7. Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путём утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счёт исполнения обязательств.

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

9.5. Собственники помещений в многоквартирном доме дают согласие на обработку своих персональных данных в порядке и на условиях, изложенных в настоящем пункте.

9.5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме дают согласие на обработку Управляющей организации своих персональных данных, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование,

распространение (для взыскания задолженности), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», с целью исполнения настоящего Договора.

9.5.2. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие:

- фамилия, имя, отчество;
- адрес регистрации и фактического проживания;
- место рождения, дата, месяц и год рождения;
- гражданство;
- номер мобильного телефона;
- адрес электронной почты;

Иная информация, содержащаяся в документах, представленных Собственниками помещений в многоквартирном доме (персональные данные).

9.5.3. Настоящее согласие на обработку персональных данных Собственников помещений в многоквартирном доме действует на время действия обязательств по Договору.

9.6. Подписанием Договора Собственники выражают своё согласие на передачу Управляющей организации и обработку персональных данных. Данное согласие действует в течение всего срока действия Договора.

9.7. Неотъемлемой частью Договора являются следующие 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 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, и размер платы за коммунальные услуги.

10. Адреса и банковские реквизиты сторон:

ООО «Жилкомсервис № 1 Адмиралтейского района»	Собственник жилого (нежилого) помещения
Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис №1 Адмиралтейского района» краткое наименование юридического лица: ООО «ЖКС 1 Адмиралтейского района» Юридический адрес: Санкт-Петербург, 190121, пр. РИМСКОГО-КОРСАКОВА, Д. 73/33, СТР. 2, ОФИС 33 т. 714-32-61 Адрес:190121, Санкт-Петербург, ул. Лабутина, д. 24, т. 714-16-56. ИНН 7838410142, КПП 783801001 ОГРН 1089847243364, ОКПО – 74784141 р/с 40702810426550001113 к/с 30101810145250000411, БИК 044525411 ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)	Ф.И.О. _____ _____ _____ Адрес: _____ _____ _____ Тел. _____ Документ, подтверждающий право собственности _____ _____

11. Подписи сторон

Исполнитель:

Собственник:

Должность: Генеральный директор

Подпись _____/Н.И. Петраш/

Подпись _____/_____/

**ПЕРЕЧЕНЬ
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

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

1. **Содержание и текущий ремонт** строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.

2. **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,

3. **Санитарное содержание**, в т.ч.:

- придомовой территории,
- помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме в т.ч.
 - уборка лестничных клеток,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация многоквартирного дома.

Перечень услуг по содержанию и ремонту соответствует действующему законодательству Санкт-Петербурга и может быть изменен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

Исполнитель:

Собственник:

Должность: Генеральный директор

Подпись _____/Н.И. Петраш/

Подпись _____/_____/