Приложение № 1

к бюллетеню для голосования

на общем собрании собственников помещений

многоквартирного дома по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Русановская, д. 18, корп. 1, строение 1

**ДОГОВОР № - \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома**

г. Санкт-Петербург

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** являющийся владельцем квартиры (нежилого помещения) **№\_\_\_\_\_\_\_\_** в доме по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый (ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кантеле» в лице генерального директора Шакуровой Ксении Равгатьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации 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 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», Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Предметом настоящего Договора является деятельность по управлению жилым многоквартирным домом (в т.ч. выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, организация предоставления коммунальных услуг) по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Русановская, д. 18, корп. 1, строение 1** (далее - Дом), в котором находится, принадлежащая Собственнику квартира (нежилое помещение) **№\_\_\_\_\_** (далее по тексту - «Помещение»), общей площадью \_\_\_\_\_ м. кв. **Указанный адрес является местом исполнения Договора.** При этом Управляющая компания осуществляет управление Домом, обеспечивая оказание Собственнику услуг, выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Дома, предоставление коммунальных услуг и осуществление иной, направленной на достижение целей управления Домом деятельности, а Собственник оплачивает указанную деятельность и выполняет иные обязательства на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 1 к настоящему договору.

* 1. Под Пользователями жилыми и нежилыми помещениями в настоящем Договоре признаются: Собственники жилых и нежилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, Владельцы жилых/нежилых помещений по любым законным основаниям.
1. **Обязанности сторон**
	1. **Управляющая компания обязана обеспечить:**
		1. Надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества Дома в соответствии с перечнем работ и услуг, указанных в Приложении № 3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг в соответствии с перечнем коммунальных услуг согласно Приложению № 3, в том числе посредством заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, согласно норм действующего/регламентирующего законодательства
		2. Проведение текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций). Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об утверждении плана текущего ремонта, перечень работ по текущему ремонту дома определяется Управляющей компанией для обеспечения содержания многоквартирного дома в надлежащем состоянии в соответствии с нормативными требованиями.
		3. Расчет размеров ежемесячных платежей по оплате содержания и ремонта общего имущества Дома, по оплате коммунальных услуг и дополнительных услуг, а также перерасчет размеров платежей, в соответствии с действующим законодательством.
		4. Контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов Собственниками.
		5. Предоставление отчетов о деятельности Управляющей компании в соответствии требованиями действующего законодательства.
	2. **Собственник обязан:**
		1. Использовать Помещение в соответствии с действующими Правилами пользования жилыми помещениями, содержания Дома и придомовой территории строго в соответствии с его назначением.
		2. При обнаружении неисправностей в Помещении, немедленно принимать возможные меры по их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей компании или уполномоченным ею Организациям.
		3. Производить переустройство и перепланировку Помещения только с разрешения Межведомственной комиссии органов местного самоуправления, при наличии утвержденного в установленном порядке проекта. Контролировать производство и качество работ по перепланировке, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов и лицензии. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных органах Собственник осуществляет самостоятельно и за свой счет. В течение 7-и дней с момента осуществления перепланировки или переустройства Собственник обязан предоставить Управляющей компании документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию дома.

При проведении любых ремонтно-строительных работ и отделочных работ в Помещении посторонними лицами, Собственник обязан подать письменную информацию об этих лицах в Управляющую организацию.

* + 1. Допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей компании или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, технических устройств и устранения возможных неисправностей. Допускать в Помещение представителей Управляющей организации для контроля показаний индивидуальных приборов учета.
		2. Вносить плату за работы и услуги по управлению Домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома, за предоставленные коммунальные услуги, за дополнительные услуги, на основании выставленных Управляющей компанией счетов.
		3. При проведении в Помещении ремонтных и строительных работ оплатить вывоз строительного мусора.

Вывоз строительного мусора не входит в состав услуги по вывозу бытовых отходов. Мероприятия по вывозу строительного мусора выполняет лицо, которое производит строительный мусор, если иной порядок вывоза строительного мусора не предусмотрен решением общего собрания собственников, либо соглашением между Собственником и Управляющей компанией, которые основаны на возмещении Собственником расходов по вывозу строительного мусора.

* + 1. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета и передавать в Управляющую компанию полученные показания. Показания передаются в письменном виде через диспетчерскую службу, в личном кабинете: www.ukcds.spb.ru, иным способом, предусмотренным действующим законодательством.

При непредоставлении показаний индивидуальных приборов учета в период с 5-го по 25-е число текущего месяца, объем коммунальных услуг электроснабжения, водоснабжения, водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если отсутствуют сведения о среднем расходе за три предыдущих месяца.

* + 1. Предоставлять Управляющей компании заверенные должным образом копии договоров с лицами, осуществляющими подачу ресурсов в многоквартирный дом (при наличии у собственника такого прямого договора), а также производить по требованию Управляющей компании сверку платежей по таким договорам, в целях контроля расчетов с поставщиками коммунальных услуг.
1. **Права сторон**
	1. **Управляющая компания имеет право:**
		1. Приостанавливать или ограничивать в порядке, предусмотренном действующим законодательством, подачу в Помещение коммунальных услуг.
		2. Приостанавливать или ограничивать, предоставление собственнику-должнику оказываемых жилищных услуг, в порядке, предусмотренном действующим законодательством установленного при приостановлении и ограничении коммунальных услуг.
		3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, самостоятельно осуществлять выбор подрядных организаций для оказания услуг, выполнения работ, являющихся предметом настоящего Договора. Передать все или часть своих функций по настоящему договору специализированным Организациям.
		4. Контролировать соблюдение требований законодательства при проведении Собственником работ по перепланировке и/или переустройству Помещения, в том числе приостанавливать работы, если они могут нанести ущерб другому Собственнику и/или его квартире, безопасности несущих конструкций Дома или затрагивают общее имущество Дома.
		5. Производить перерыв, в установленные законодательством сроки, в предоставлении Организациями услуг: для проведения ремонтных и профилактических работ; в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, не зависящими от Управляющей компании или уполномоченных Организаций.
		6. Организовать доступ (проникновение) в Помещение Собственника при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка оборудования, пожар и т.д.), в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в доме, представителя Управляющей компании, а также, при необходимости, сотрудника правоохранительных органов, приняв меры для уведомления Собственника Помещения о возникновении опасности по контактному телефону. Расходы Управляющей компании в этом случае обязано возместить виновное лицо.

По факту доступа (проникновения) составляется акт, в котором указывается причина доступа (проникновения), произведенные работы, осмотры, повреждения, возникшие вследствие доступа/проникновения и т.д., с указанием промежутков времени нахождения в Помещении Собственника, мер по закрытию Помещения. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых должен быть направлен Собственнику Помещения, либо его уполномоченному представителю, либо арендатору, другой экземпляр остается в Управляющей компании.

* 1. **Собственник имеет право:**
		1. На получение услуг установленного качества, оказываемых Управляющей компанией или организациями, привлеченными Управляющей компанией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания Дома.
		2. На получение от Управляющей компании платежного документа.
		3. На получение от Управляющей организации сведений о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, за коммунальные услуги, получать информацию о наличии (отсутствии) задолженности Собственника.
		4. На получение сведений о деятельности, связанной с управлением Домом, в том числе информации, связанной с исполнением Управляющей компанией своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с регламентированным порядком, утвержденным в соответствии с действующим законодательством.
		5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.
1. **Порядок расчетов**
	1. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги, за предоставление прочих услуг на основании выставленных Управляющей компанией счетов.
	2. Механизированная уборка снега и вывоз снега производится по факту необходимости, время работы техники актируется совместно с представителем собственников МКД, плата за вывоз снега начисляется отдельно как "дополнительные работы" в месяце, следующем за фактом вывоза.
	3. Распределение объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями производится пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
	4. Собственник вносит обязательные платежи, в том числе по распределению в межотопительный период всего потребленного многоквартирным домом объема тепловой энергии, зафиксированного общедомовым прибором учета, пропорционально занимаемому жилому / нежилому помещению в многоквартирном доме.
	5. **Размер платы по Договору состоит из:**
		1. Платы за содержание жилого помещения, размер которой определяется с учетом доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально площади Помещения. Размер платы за содержание, за дополнительные и прочие услуги, целевые платежи устанавливается решением общего собрания собственников помещений Дома. Порядок определения и изменения размера платы за содержание жилого помещения, за дополнительные и прочие услуги, целевые платежи устанавливается настоящим договором управления.
		2. Размер платы за коммунальные услуги определяется на основании тарифов на коммунальные услуги, утвержденных органами регулирования тарифов, объемов потребленных коммунальных ресурсов, определенных на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
		3. Размер платы за содержание жилого помещения, за дополнительные и прочие услуги по настоящему Договору (п. 4.5.1) ежегодно индексируется Управляющей компанией, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об утверждении размера платы.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год. Размер платы, установленный ранее настоящим договором, подлежит индексации на коэффициент потребительского индекса в указанном периоде, опубликованного государственными органами статистики Российской Федерации в порядке, предусмотренном законом, но не реже чем 1 раз в календарный год.

* + 1. Собственник производит оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платы до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, в размере, указанном в платежном документе «счете-квитанции». За несвоевременную оплату Управляющая компания начисляет пени Собственнику в соответствии с действующим законодательством РФ.
1. **Особые условия.**
	1. Собственник несет ответственность за сохранность расположенных внутри Помещения: охранно-противопожарных устройств, пломб на индивидуальных приборах учета. Собственник несет бремя содержания счетчиков, расположенных вне его Помещения, но отражающих показания расхода коммунальных ресурсов в его Помещении. Управляющая компания несет ответственность за поддержание расположенных вне Помещений охранно-противопожарных устройств и систем в надлежащем состоянии.
	2. Собственник обязуется не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в Помещении, и не отключать подходящие к ним провода, не производить замену элементов питания. Снятие датчиков возможно только при наличии соответствующего разрешения инспектора пожарной службы и только специалистами специализированной обслуживающей организации. В случае необходимости временного снятия или установки датчиков Собственник обязан письменно обратиться в Управляющую компанию для разрешения.
	3. Собственнику запрещается:
* самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Помещении.
* самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета.
* несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
1. **Ответственность сторон.**
	1. В случае нанесения Управляющей компанией, при осуществлении своей деятельности, ущерба общему имуществу дома, Управляющая компания обязана возместить этот ущерб в порядке, предусмотренном законодательством.
	2. Управляющая компания не несет ответственность за действия лиц, оказывающих услуги по прямым договорам с Собственниками.
	3. Управляющая компания не несет ответственности за снижение объема или качества услуг по вине ресурсоснабжающих организаций.
	4. Управляющая компания не несет ответственности за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Собственника и (или) иных Собственников при ненадлежащем исполнении ими обязанностей по настоящему Договору.
	5. Ответственность за ущерб, нанесенный Собственнику в результате проникновения в его Помещения в случае, оговоренном в пункте 3.1.6 Договора, несет виновник возникновения аварийной ситуации.
2. **Срок действия договора**
	1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Момент заключения договора определяется действующим жилищным и гражданским законодательством.
	2. Настоящий Договор заключен на срок 3 (три) года.
	3. Настоящий Договор прекращает свое действие с утратой права собственности Собственника на Помещение в Доме.
	4. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.
	5. Если за 30 дней до истечения срока действия договора общим собранием собственников Помещений не принято решение о прекращении настоящего Договора, в связи с истечением срока его действия, то договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях.
3. **Заключительные положения**
	1. Стороны установили следующий порядок получения Собственником счетов на оплату услуг по настоящему Договору и отчетных документов: счета на оплату услуг и отчетные документы направляются Управляющей компанией Собственнику, без уведомления о вручении, следующими способами по выбору Управляющей компании: через почтовый ящик, либо через мастера по эксплуатации дома, другими способами, предусмотренными действующим законодательством, либо согласованным сторонами. Получение платежного документа является обязанностью Собственника.
	2. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривается в судебном порядке по месту исполнения договора.
	3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Управляющей компании, другой – у Собственника.
	4. Приложением к настоящему Договору является:

|  |  |
| --- | --- |
| Приложение № 1. | Состав общего имущества многоквартирного дома. |
| Приложение № 2. | Акт разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования Дома между Собственником и Управляющей компанией. |
| Приложение № 3. | Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. |
| Приложение № 4. | Размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома, прочие услуги для многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Русановская, д. 18, корпус 1, строение 1. |
| Приложение № 5. | Правила пользования Помещением и общим имуществом многоквартирного дома. |
| Приложение № 6. | Порядок учета объема (количества) потребленных коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета. |
| Приложение № 7. | Согласие на обработку персональных данных. |

С приложениями ознакомлен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Собственник

Подписание настоящего Договора и приложений к нему со стороны Управляющей компании возможно с применением факсимиле (печати, воспроизводящей собственноручную подпись) Генерального директора Управляющей компании или лица, действующего от имени Управляющей компании по доверенности.

1. **Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая компания****Общество с ограниченной ответственностью****«Управляющая компания «Кантеле»**Адрес: 197738, г. СПб, посёлок Репино, Зеленогорское шоссе, д.12, корп.11,литера А, пом.1-НОГРН 1137847288292ИНН 7842500783 КПП 784301001Рас. Счёт 40702810690200000401БИК 044030790Кор. счёт 30101810900000000790ПАО «Банк «Санкт-Петербург»Телефон: +7(812) 612-12-66Сайт: www.ukcds.spb.ruГенеральный директор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ К. Р. Шакурова | **Собственник****ФИО: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Выдан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(кем выдан)Зарегистрирован (адрес регистрации): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес (фактическое проживание):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. дом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. моб. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес эл. почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |