

**ПРОЕКТ договора утвержден общим собранием собственников помещений  
многоквартирного дома (Протокол №1 от 20 апреля 2008 года)**

**Договор  
управления многоквартирным домом**

г. Санкт-Петербург

«   » \_\_\_\_\_ 2008 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «13 квартал», (далее - Управляющая организация"), в лице директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава и \_\_\_\_\_ (далее - Собственник) являющаяся/-ийся собственником помещения кв. № \_\_\_\_\_ по адресу: Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (далее - Помещение), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

**1. Предмет договора**

1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), в т.ч. обеспечивать управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно разрешительной документации, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, переданному в обслуживание Управляющей организации, указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. 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 учетом 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.

**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 том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, мест складирования отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ, содержанию и текущему ремонту инженерных общедомовых систем.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в Помещение следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление в соответствии с разрешительной документацией.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством.

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

2.1.5. Обеспечить сохранность технической документацией, полученной при передачи дома в управление.

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, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. В случае необходимости информировать собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме 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 Многоквартирного дома для размещения своих служб, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

### 2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно 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, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. 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.

2.3.3. Содержать Помещение и внутреннее инженерное оборудование, обеспечивающие Помещение коммунальными ресурсами, в надлежащем и рабочем состоянии

2.3.4. Обеспечивать работникам Управляющей организации доступ к общедомовым коммуникациям, расположенным в Помещении. В случае аварийной ситуации на общедомовых инженерных системах обеспечивать незамедлительный доступ.

### 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 об исполнении Договора.

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

2.4.4. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом.

## 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 ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом.

3.2. Тарифы (цена) за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, техническому обслуживанию общего имущества, в том числе и аварийного, текущему ремонту общего имущества, санитарному содержанию придомовой территории, мест общего пользования и мест сбора ТБО, дератизации мест общего пользования, в том числе технических подвалов и помещений, содержанию общедомовых приборов учета, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту ПЗУ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых инженерных систем, в том числе и газоснабжения, устанавливается общим собранием.

3.3. Ежемесячный размер платы Собственника Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется пропорционально доле этого Помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме.

3.4. *Исключен при предварительном обсуждении проекта.*

3.5. *Исключен при предварительном обсуждении проекта.*

3.6. *Исключен при предварительном обсуждении проекта.*

3.7. Изменение размера Платы Собственника по Договору 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, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.8. Размер платы Собственника Помещения за услуги по холодному водоснабжению, водоотведению определяется исходя из показаний индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке.

3.9. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (субсидий) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.10. 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.

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.

## 4. Ответственность

4.1. Убытки, понесенные Собственником или третьими лицами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим

законодательством.

4.2. 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 в соответствии с пунктом 2.1.7.

4.3. 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 внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. 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.

## **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. 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 учетом 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.

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

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе общего собрания собственников, 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.

5.6. 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.

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

5.8. Управляющая организация за 30 дней до 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, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а "Акт о приемке-передаче здания (сооружения)", а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

## **6. Срок действия Договора**

6.1. Срок действия Договора устанавливается Сторонами на 3 года с момента принятия решения общим собранием собственников помещений о выборе Управляющей организации. Датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств №ОС-1а «Акт о приемке-передаче здания (сооружения)»

или даты регистрации права собственности Собственником, если договор заключается тогда когда Управляющая организация уже исполняет договор.

6.2. При отсутствии решения общего собрания собственников о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным 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, принятого в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

## 7. Особые условия

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранными 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 трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

7.3. Границами балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Сторон являются:

- водоснабжение: первая нитка резьбы после запорного вентиля на отводе от стояка в помещение;
- канализация: по границе первого раструба отвода в помещение на тройнике вертикального стояка;
- отопление:

а) при наличии байпаса и запорных кранов на отопительном приборе - после байпаса, по первой от стояка нитке резьбы для крана отопительного прибора

б) при отсутствии байпаса и/или запорных вентилях на отопительном приборе - по первой от стояка нитке резьбы соединения отвода и отопительного прибора;

- электроснабжение – первые (выходящие) клеммы отсечного автомата в этажном РЩ/ГРЩ дома со стороны кабеля входящего в помещения;

- газоснабжение - согласно действующих нормативных актов специализированной газораспределительной организации

7.4. *Исключен при предварительном обсуждении проекта.*

## 8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон спор рассматривается в суде.

8.2. Условия Договора могут быть дополнены одной из Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента подписания дополнительного соглашения, если эти дополнения не противоречат действующему законодательству и решениям общего собрания собственников, а носят характер уточнения взаимоотношений между Сторонами.

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

### Приложения:

1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.

2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

### Собственник:

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Адрес эл. почты: \_\_\_\_\_

Телефон доверенного лица: \_\_\_\_\_

### Управляющая организация:

ООО «Управляющая компания «13 квартал»  
Россия, 196105, Санкт-Петербург ул. Решетникова дом №5, литер А, помещение 11-Н,  
тел./факс 365-65-09; тел. бух. 365-67-19  
e-mail: uk13@mail.ru  
ИНН 7810510115 КПП 781001001  
ОГРН 1089847115951  
ОКВЭД 70.32.1 70.32.2 90.00.3  
р/с 407 028 100 55 1600 001 46  
В Северо-западном банке Сбербанка РФ  
Московское отделение №1877  
к/с 301 011 810 500 000 000 653  
БИК 044030653

Директор \_\_\_\_\_

**Состав общего имущества Многоквартирного дома,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,**

---

1. Несущие и ограждающие конструкции:
  - несущие стены и элементы фасада
  - крыша
  - фундаментное основание и отмостка
  - межэтажные перекрытия
  - вентиляционные и газоходные шахты
  - двери и окна мест общего пользования и технических/технологических помещений
2. Места и помещения общего пользования, технические и технологические помещения:
  - лестничные клетки, в том числе ПЗУ входной двери
  - колясочные
  - помещения консьержки
  - ИТП
  - помещения водомерных узлов
  - помещения электрощитовой
  - технические подвалы
3. Централизованная системы холодного/горячего водоснабжения:
  - водомерный узел с запорной арматурой
  - розлив
  - стояки с запорной и спускной арматурой
4. Централизованная система канализации:
  - вертикальные стояки
  - вентиляционные крышные выходы
  - подвальные выпуски в колодцы
5. Централизованная система отопления:
  - тепловой пункт дома (элеваторный узел в сборе)
  - напорный вертикальный трубопровод
  - верхний горизонтальный (подающий) розлив с запорной арматурой
  - нижний горизонтальный (отводящий) розлив с запорной арматурой
  - стояки отопления с запорной и сливной арматурой
  - отопительные приборы в местах общего пользования и технических/технологических помещениях
  - воздухопускная арматура расположенная на стояках и розливах
  - КИП и предохранительное оборудование на розливах
6. Система электроснабжения:
  - ГРЩ дома (главное распределительное устройство в сборе)
  - этажные РЩ в сборе
  - шлейфы электроснабжения квартир
  - шлейфы коммунального электроснабжения и освещения мест и помещений общего пользования
  - внутренняя разводка и осветительные приборы мест общего пользования и технических/технологических помещений
7. Централизованная система газоснабжения:
  - трубопроводы подачи газа с запорной арматурой
8. Лифтовое хозяйство:
  - лифты в сборе
  - лифтовые шахты в сборе
  - линии электроснабжения, оповещения и сигнализации
9. Придомовая территория: согласно границ кадастрового плана
10. Техническая документация на дом:
  - технический паспорт
  - ведомость помещений ПИБ
  - паспорта лифтов
  - паспорта ИТП
  - кадастровый план земельного участка
  - ведомость лицевого счетов

*Примечание: точные границы разграничения между общим имуществом, обслуживаемым Управляющей организацией и имуществом Собственника по системам водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения и газоснабжения установлены в п.7.3. Договора*

**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 включает в себя:

1. Управление Многоквартирным домом.
2. 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.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
  - системы водоснабжения,
  - системы канализации,
  - системы центрального отопления,
  - системы электроснабжения,
  - лифтов,
  - переговорно-замочного устройства,
  - внутридомовых систем газоснабжения
  - приборов учета ресурсов
4. Санитарное содержание, в т.ч.:
  - придомовой территории,
  - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч.
  - уборка лестничных клеток,
  - очистка урн и мусоропроводов,
  - содержание мест сбора ТБО
  - вывоз ТБО,
  - дератизация мест общего пользования дома и мест сбора ТБО.
5. Содержание и обслуживание элементов благоустройства придомовой территории.