ДОГОВОР № \_\_\_

управления многоквартирным домом между управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме

Санкт-Петербург «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2019 года

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Адмиралтейская, д. 11, литера А, именуемые в дальнейшем **«Собственники»,** с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГК Д.О.М. Центр» (далее - ООО «ГК Д.О.М. Центр») в лице генерального директора ООО «УКДС» - управляющей компании ООО «ГК Д.О.М. Центр» Виноградова Максима Александровича, действующего на основании Устава ООО «УКДС» и договора управления № УК/03-11 о передаче полномочий исполнительного органа Общества от 14.06.2019 г., Лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом № 78-000590 от 21.12.2018г. выданной Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»** с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» (далее - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола № б/н от 08.08.2019 конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, Адмиралтейская ул., д. 11, литера А.

Условия договора являются одинаковыми для всех Собственников в многоквартирном доме, и его действие распространяется на всех собственников.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу:

- Санкт-Петербург, г. Колпино, Адмиралтейская, дом 11, литера А.

оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в границах эксплуатационной ответственности;

* предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;
* осуществлять иную, определенную в настоящем договоре деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, а собственник обязуется оплатить эти услуги и работы.

1.3. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – нанимателю, арендатору).

1.4. Перечень Помещений приведен в Приложении №1 к Договору.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме указанным в Приложении №№ 3, 4 к настоящему Договору, в объеме взятых по настоящему договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

1.6. Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору, а также информация о представителях управляющей организации приведена в Приложении № 5 к настоящему Договору.

1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:

* + 1. Конституцией Российской Федерации;
    2. Гражданским кодексом Российской Федерации;
    3. Жилищным кодексом Российской Федерации;
    4. Федеральным законом от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
    5. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
    6. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 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»;
    7. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
    8. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
    9. Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
    10. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;
    11. Другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и положениями законодательства Российской Федерации.

1. **Права и обязанности сторон**

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление Многоквартирным домом, надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества.

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

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных пользователей помещений;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.1.2. Совместно с советом многоквартирного дома подготавливать предложения по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе разрабатывать в соответствии с действующим законодательством, перечень работ услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее – Перечень работ и услуг) и представлять его собственникам помещений в Многоквартирном доме для утверждения.

Перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме. Утвержденный собственниками в Многоквартирном доме Перечень работ и услуг может быть изменен на основании соответствующего решения общего собрания указанных собственников.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями, установленными [Правилами](consultantplus://offline/ref=0C3F2684C12DF79E3782E08C9DECAA0CA3A68E6C8F95B493D2CA39A981B19A4A9C51449CEB07F25Bt4j0K) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленного качества.

2.1.4. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и в соответствии качеством, предусмотренными настоящим Договором.

2.1.5. На основании решения общего собрания собственников помещений проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в Перечень обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2012 № 405, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения.

Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

2.1.6.Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и совет многоквартирного дома о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.7. Обеспечить выполнение работ по локализации аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, исключение нахождения граждан в опасных зонах территориях и других, подлежащих экстренному устранению, в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

2.1.8. Обеспечить раскрытие информации, в соответствии с действующим законодательством.

2.1.9. Информировать Собственника и совет многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение одних суток с момента обнаружения указанных фактов путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

2.1.11. Осуществлять ввод индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.12. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. использование коммунальных ресурсов, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

2.1.13. За тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме

2.1.14. Знакомить Собственников или уполномоченных ими лиц, членов Совета многоквартирного дома, по их запросам с имеющейся документацией, информацией и сведениями, касающимися управления многоквартирным домом, его состояния, содержания и ремонта общего имущества.

2.1.15. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

2.1.16. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять ежегодный отчёт о выполнении договора за предыдущий год собственникам помещений в многоквартирном доме.

2.1.17. В случае, если собственники помещений в Многоквартирном доме приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, обеспечивать выполнение капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта и краткосрочным планом реализации региональной программы.

2.1.18. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по уплате Собственнику Помещения(-ий) в Многоквартирном доме средств, причитающихся ему в случае возмещения убытков (вреда), причиненных общему имуществу и(или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору.

Мерой по обеспечению исполнения обязательств Управляющей организацией является: страхование ответственности Управляющей организации.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения вреда общему имуществу Собственников Помещений в Многоквартирном доме обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу Собственников Помещений в Многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

При использовании всего или части обеспечения исполнения обязательств общее имущество Многоквартирного дома подлежит восстановлению за счет средств Управляющей организации.

2.1.19. Ежемесячно возобновлять обеспечение исполнения обязательств в случае его реализации полностью или частично согласно п. 2.1.18 Договора.

2.1.20. Осуществлять контроль за свободной жилой площадью:

2.1.20.1. Обеспечивать доступ в свободные помещения, при необходимости организовывать работы по вскрытию свободных жилых помещений;

2.1.20.2. Проводить периодические обследования и осмотры жилых помещений в целях недопущения незаконного проживания лиц в данных помещениях;

2.1.20.3. В случае необходимости выполнять работы по технической укрепленности оконных и дверных заполнений в свободных жилых помещениях.

2.1.21. При расселении жилых домов, признанных аварийными производить укрепление расселенных квартир домов по мере расселения дома. Надлежащим образом содержать данные дома, производить текущий ремонт. После полного расселения производить укрепленность всего дома по заданию Собственника.

2.1.22. Обеспечивать содержание, ремонт и замену почтовых абонентских шкафов в соответствии с Федеральным законом от 17-07.1999 № 176-ФЗ «О почтовой связи».

2.1.23.Принимать меры к нанимателям жилых Помещений по обеспечению внесения платежей, указанных в пункте 3.4.1, Договора, в том числе по взысканию с указанных лиц, на основании выданной Собственником доверенности, в судебном порядке платы за пользование жилым Помещением, содержание и ремонт жилого Помещения, платы за коммунальные услуги, пени, начисляемые в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.1.24. Предоставлять ежемесячно до 1 числа месяца следующего за отчетным акт выполненных работ и услуг.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору третьим лицам.

2.2.2. Требовать от Собственника обеспечения внесения Управляющей организации платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

2.2.3. В случае если Помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и Управляющая организация располагает сведениями о временно проживающих в Помещении гражданах (далее - потребители), не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в Помещении. Указанный акт подписывается Управляющей организацией и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - Управляющей организацией и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество Пользователя помещений (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или Пользователь помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в Помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения и Пользователю помещения.

2.2.4. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику и Пользователю помещений в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего выполнения работ и услуг по Договору.

2.3.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору, в том числе знакомиться с актами осмотра и дефектными ведомостями.

2.3.3. Принимать меры по обеспечению соблюдения нанимателями жилых Помещений [Правил](consultantplus://offline/ref=17A4517E1BA62612EE2F8249972EC93CC28A26C877E8521D5E6C5E872EF4B8EE3EF3D2B27E252EI9VAJ) пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

2.3.4. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями помещений следующих требований:

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

б) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без уведомления Управляющей организации;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

д) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и(или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки в домах, где есть лифты;

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с представлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

б) о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дате и месте их установки (введения в эксплуатацию), дате опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленном сроке проведения очередной поверки;

в) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

г) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

2.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

2.3.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения должностным лицам Управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.3.9. Принимать меры по обеспечению ежемесячного до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, внесения Пользователями помещений платежей, указанных соответственно в [пункте 3.4.1](#Par178) Договора.

2.3.10. В случае возникновения либо прекращения права собственности Санкт-Петербурга на одно или несколько помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента получения указанной информации извещать Управляющую организацию об изменении доли Санкт-Петербурга в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.4. Собственник имеет право:

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

2.4.2. Получать у Управляющей организации документацию и информацию, указанные в [пунктах 2.1.8](#Par116), [2.1.14](#Par124), [2.1.16](#Par126) Договора.

2.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

2.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

2.4.6. Направлять на рассмотрение Управляющей организации жалобы и обращения Пользователей помещений, в том числе поступающие на портал "Санкт-Петербург".

1. **Платежи и расчеты по Договору**

3.1. Собственник ежемесячно обеспечивает внесение Управляющей организации платы за управление Многоквартирным домом, работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в отношении Помещений, а также за предоставление в Помещения коммунальных услуг при условии надлежащего исполнения указанных работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

3.2. Работы и услуги по Договору считаются выполненными в оплачиваемом периоде надлежащим образом в случае не выставления Собственником претензий по качеству и объему выполненных в соответствии с условиями Договора работ и услуг, которые должны быть оформлены в письменном виде и представлены Собственником Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

3.3. В случае предоставления Управляющей организацией услуг ненадлежащего качества, не в полном объеме, равно как и непредоставления услуг, сумма платежа по Договору подлежит перерасчету (снижению).

Перерасчет производится в порядке, установленном [постановлением](consultantplus://offline/ref=17A4517E1BA62612EE2F8249972EC93CC68A2ACB75E60F175635528529IFVBJ) Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" и [постановлением](consultantplus://offline/ref=17A4517E1BA62612EE2F8249972EC93CC68B2ECD74E10F175635528529IFVBJ) Правительства РФ от 13.08.2006 N 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".

1. **Ответственность сторон**

4.1. Работы и услуги Управляющей организации должны быть безопасны для жизни и здоровья собственников, их имущества, а также для жизни и здоровья и имущества третьих лиц. За нанесенный ущерб Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, если данные действия или бездействие не наступили в результате решения общего собрания собственников помещений.

4.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

4.4.1. Действий (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

4.4.2. Использования Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

4.4.3. Необеспечения Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

4.4.4. Аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.

4.5. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его действиями (бездействием) общему имуществу собственников, а также ответственность за ущерб, причиненный действиями (бездействием) Собственника имуществу других собственников или третьих лиц.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств 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 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 оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельством относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы.

1. **Изменение и расторжение Договора**

5.1. Внесение изменений в Договор по соглашению Сторон осуществляется в следующих случаях:

5.1.1. Изменения в соответствии с законодательством Российской Федерации регулируемых цен (тарифов) на товары, работы, услуги.

5.1.2. Увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг, но не более чем на десять процентов, в том числе:

- при изменении перечня работ и услуг, указанного в [пункте 2.1.2](#Par108) Договора;

- при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме;

- при возникновении или прекращении права собственности Санкт-Петербурга на жилые и нежилые помещения в Многоквартирном доме.

5.2. Соглашение о внесении изменений в Договор совершается в письменной форме и является его неотъемлемой частью.

5.3. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или решению суда в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

5.4. Договор может быть расторгнут в связи с односторонним отказом Собственника от исполнения Договора в случаях:

5.4.1. увеличения или уменьшения предусмотренного Договором объема работ или услуг более чем на десять процентов;

5.4.2. если до истечения срока действия Договора общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме принято решение об изменении способа управления этим домом или решение о выборе другой управляющей организации.

5.5. Расторжение Договора в одностороннем порядке осуществляется в соответствии с действующим законодательством

5.6. 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 N ОС-1а "Акт о приемке-передаче здания (сооружения)", а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

1. **Осуществление контроля за выполнением управляющей**

**организацией обязательств по договору**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом Многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом Многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

6.1.1. Получения от Управляющей организации информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Многоквартирного дома в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

6.1.2. Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

6.1.3. Участия в осмотрах общего имущества Многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по ремонту;

6.1.4. Участия в составлении актов о нарушении условий Договора;

6.1.5. Инициирования общего собрания собственников;

6.1.6. Формирования доходной и расходной частей Планов текущего ремонта и содержания общего имущества в Многоквартирном доме, включая непредвиденные расходы;

6.1.7. Личного присутствия уполномоченного лица и(или) собственников помещений в многоквартирном доме во время выполнения работ (оказания услуг) управляющей организации или путем использования средств видеонаблюдения, ознакомления с актами технического состояния Многоквартирного дома и при необходимости - подписания таких актов.

6.2. Предоставления Управляющей организацией ежегодно в течение первого квартала текущего года собственникам помещений в Многоквартирном доме отчета о выполнении Договора управления за предыдущий год.

1. **Срок действия договора, особые условия**

7.1. Договор заключен на 3 год(а) и вступает в действие с «01» ноября 2019 г.

7.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

7.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор может быть продлен на 3 месяца в случаях, установленных постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 №75.

7.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 10 страницах и содержит 6 приложений.

1. **Приложения**

8.1. Приложение № 1 – [Состав общего имущества](consultantplus://offline/ref=0C3F2684C12DF79E3782FC8C9AECAA0CA1A2896F8F9DE999DA9335ABt8j6K) в Многоквартирном доме на 2 л.

8.2. Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса на 9 л.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  **Общество с ограниченной ответственностью «ГК Д.О.М. Центр» (далее - ООО «ГК Д.О.М. Центр»)**  Юридический адрес: 196653, Санкт-Петербург,  г. Колпино, Финляндская ул., д.5, лит. А, пом. 9-Н  ОГРН 1187847253813, ИНН/КПП 7817082821/ 781701001  Р/сч. 40702810355000022515, к/сч. 30101810500000000653  Наименование банка: Северо-Западный банк ПАО СБЕРБАНК г. Санкт-Петербург |  |
| Генеральный директор ООО «УКДС» - управляющей компании  ООО «ГК Д.О.М. Центр» Виноградов М.А.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П.  **Собственник(и) (представитель собственника):**  **№ квартиры /**нежилого помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, S помещения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Фамилия, имя, отчество /наименование юр. лица собственника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспортные данные (реквизиты юр. лица) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Подпись собственника или его уполномоченногопредставителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |