

Форма утверждена
Протоколом № 01 от 28.05.2023 года
общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Аптекарский
остров, улица Академика Павлова, дом 6, корпус 5,
строение 1

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

« _____ » _____ 2023 г.

_____, именуемая (ый) в дальнейшем «Собственник»,
являясь собственником помещения № _____, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ
Аптекарский остров, улица Академика Павлова, дом 6, корпус 5, строение 1,

и **Общество с ограниченной ответственностью «УК ПИОНЕР-СЕРВИС»**, в лице директора Жуковской
Юлии Ивановны, действующего (ей) на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**,
заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1 Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в
многоквартирном доме (протокол № 1 от 28.05.2023 г.), хранящегося в офисе управляющей компании ООО «УК
ПИОНЕР-СЕРВИС» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Хошимина, д. 16, лит. А.

1.2 Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и утверждены решением
собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от 28.05.2023 г.).

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за
плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Аптекарский остров, улица Академика Павлова, дом 6, корпус 5, строение
1, (далее – многоквартирный дом), а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию
и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество).

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся
помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям).

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом
деятельность (далее – иная деятельность).

2.2. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников
помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии,
отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, повышения
энергоэффективности многоквартирного дома; улучшения состояния многоквартирного дома до уровня,
обеспечивающего его соответствие обязательным техническим требованиям; повышения комфортности (или
обеспечения более высокого уровня комфорта) проживания граждан в многоквартирном доме.

2.3. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и
другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять
контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 1 к Договору.

**3. Сроки начала и окончания деятельности
по управлению многоквартирным домом по Договору**

3.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами.

3.2. Договор заключен на срок 5 (пять) лет и вступает в действие с момента его подписания. По истечении
срока действия договор пролонгируется на тот же срок на тех же условиях.

3.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо заявления управляющей организации о
прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия Договор считается
продленным на тот же срок и на тех же условиях.

3.4. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту
общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным
домом.

3.5. Прекращение предоставления Управляющей организацией одной или нескольких из коммунальных услуг, без прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом в остальной её части, составляющей предмет Договора, допускается по инициативе ресурсоснабжающей организации в случаях и в порядке, установленных Правительством Российской Федерации, с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного Управляющей организацией с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

4.2. При отсутствии достаточной документации для начала управления многоквартирным домом, Управляющая организация самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения.

4.3. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 5 к Договору.

4.4. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства.

4.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

4.6. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

4.7. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

4.8. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата и использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

5.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества

5.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) установлен на весь период действия Договора и включает:

- Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества,
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества,
- Непредвиденные работы текущего характера.

5.1.2. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть утверждены дополнительные работы и услуги, а также их стоимость. Данное решение распространяет свое действие на всех собственников в многоквартирном доме, независимо от участия в голосовании по данному вопросу (п. 5 ст. 46 ЖК РФ).

5.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

5.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

5.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее Правила предоставления коммунальных услуг).

5.2.3. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о заключенном договоре ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией.

5.3. Порядок осуществления иной деятельности

5.3.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги):

- а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,
- б) снятие показаний индивидуальных, квартирных приборов учета,
- в) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета,
- г) изготовление и выдача ключей к кодовым замкам подъездов, и т.п.

5.3.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п.5.3.1 Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

6. Порядок определения цены Договора

6.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой на основании установленных решением общего собрания собственников тарифов, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 6.3. Договора, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет Договора.

6.2. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между плановой (в соответствии с установленными тарифами) стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг.

6.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.4. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

7. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

7.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

7.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

7.1.2. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

7.1.3. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.4. Размер расходов собственников в составе платы за содержание жилого помещения на оплату холодной воды, горячей воды, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального

перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется исходя показаний общедомовых приборов учета. Объем 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, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

7.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

7.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 5.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

7.2.3. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

7.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

7.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

7.3.2. По соглашению между потребителем и Управляющей организацией плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей может устанавливаться из расчета ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке таких приборов учета, или в течение периода выполнения, оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета или в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей.

7.4. Внесение платы по Договору

7.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.6.3 Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п. 7.4.3 Договора плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

7.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

7.4.3. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится Управляющей организацией до плательщиков путем размещения на сайте Управляющей организации, а также на информационных досках в доме.

7.4.4. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, предъявляемых к оплате плательщикам до 3 числа месяца, следующего за расчетным.

7.4.5. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, а также приборы учета, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 7.2.2 Договора.

7.4.6. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации по отдельно выставляемому ему платежному документу для оплаты пеней.

7.4.7. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

7.4.8. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданина взимается комиссионное вознаграждение.

7.4.9. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

8. Права и обязанности по Договору

8.1. Управляющая организация обязана:

8.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

8.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

8.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

8.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

8.1.6. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидки к плате за содержание и ремонт жилого помещения и (или) за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы на соответствующие скидки.

8.1.7. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным Договором.

8.1.8. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

8.1.9. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

8.1.10. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

8.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация вправе:

8.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

8.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

8.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

8.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и

проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

8.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей услуги.

8.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

8.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

8.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

8.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.8.2.5 Договора.

8.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

8.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

8.3.6. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

8.4.1. Требовать от Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями или от Управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после представления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.

8.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

8.4.3. Требовать в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

8.4.4. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

8.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

8.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность по Договору

9.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:

9.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

9.2. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:

В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

Приложение № 2 - Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

Приложение № 3 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

Приложение № 4 - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

Приложение №5- Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ

Приложение №6- Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

**Собственник/представитель собственника
ФИО:** _____

Паспорт серия _____ **номер** _____

Выдан _____

Адрес регистрации/Почтовый адрес: _____

подпись

Управляющая организация

ООО «УК ПИОНЕР-СЕРВИС»

ИНН 7802809568 КПП 780201001

194355, г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д.17,
корпус 1, лит. А

р/с 40702810190030000155

в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

к/с 30101 810 9 0000 0000 790

БИК 044 030 790

Директор

/Ю.И. Жуковская

Информация об Управляющей организации, в том числе о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и сайте управляющей организации

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация ООО «УК ПИОНЕР-СЕРВИС»
2. Почтовый адрес: 194355, Санкт-Петербург, улица Хошмина, дом 16, литера А, пом. 2Н
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: 194355, Санкт-Петербург, улица Хошмина, дом 16, литера А, пом. 2Н
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом **www.pioneerservice.spb.ru**.
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731: **www.pioneerservice.spb.ru; <http://dom.gosuslugi.ru/>**
6. Адрес электронной почты: service@pioneermail.ru
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель Ф.И.О. Жуковская Ю.И.	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	Понедельник-Четверг с 09:00 до 18:00 Пятница с 09:00 до 17:00 Обед 13:00-14:00	(812)3225212
Объединенная диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно	(812)3225213
Управляющий	вызов по заявкам потребителей	Понедельник, Вторник, Среда с 09:00 до 18:00 Четверг с 09:00 до 20:00 Пятница с 09:00 до 17:00 Обед 13:00-14:00	(812)3225212
Техническая служба	Выполнение заявок потребителей	Понедельник-Четверг с 09:00 до 18:00 Пятница с 09:00 до 17:00 Обед 13:00-14:00	(812)3225212

II. Информация о Представителях Управляющей организации

В соответствии с условиями Договора отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре – Представитель Управляющей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Представитель Управляющей организации	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
-	-	-

Все положения Договора и приложений к нему, регулирующие отношения потребителей с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям потребителей с Управляющей организацией.

III. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора:

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга,

адрес: 195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 68

Телефон: (812) 576-07-01, (812) 576-06-80, (812) 417-41-11, Факс: (812) 576-07-02,

e-mail: gzhi@gov.spb.ru

Часы приема обращений граждан:

понедельник-четверг 09:00-18:00, пятница 09:00-17:00, обед 13:00-14:00

IV. Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета с рассрочкой платежа

Сведения об организациях, которые в соответствии с Законом об энергосбережении не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку по оплате услуг по установке прибора учета.

Вид прибора учета	Наименование ресурсоснабжающей организации	Адрес
Счетчик электроэнергии	ОАО «Петербургская Сбытовая Компания»	Санкт-Петербург, ул. Михайлова, д. 11

Управляющая компания:

Собственник:

ООО «УК ПИОНЕР-СЕРВИС»

194355, г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 17,
корп. 1, лит. А,

Директор

_____/ Ю.И. Жуковская/

подпись

_____/ ФИО

Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

I. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора, потребителям

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, установленных на первых этажах в подъездах многоквартирного дома, а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:

а) о дате заключения Договора, о дате начала управления многоквартирным домом, об Управляющей организации в объеме информации, указанной в разделе 1 Приложения № 1 к Договору, о контролирующих органах (и об изменении такой информации), о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора (или изменения указанной информации);

б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения, – в течение 10 рабочих дней срока начала действия такого перечня или его изменения;

в) о дате начала (или прекращения) предоставления Управляющей организацией по Договору коммунальных услуг по их видам, - в течение 5 рабочих дней после даты заключения (или расторжения) договора с ресурсоснабжающей организацией, или согласования с ресурсоснабжающей организацией такой даты;

г) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «п» п.31 Правил предоставления коммунальных услуг (№ 354) – в течение 5 рабочих дней после заключения договора с ресурсоснабжающей организацией или после соответствующих изменений;

д) ежегодный отчет об исполнении Договора – в срок, не позднее 3-х месяцев до даты окончания каждого года действия Договора;

2) путем указания информации в платежном документе:

а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, если такие расчеты ведет Управляющая организация собственными силами, – в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по Договору;

б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

в) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 1 к Договору (в т.ч. его телефон, факс, адрес эл.почты, адрес сайта в сети интернет, адрес приема потребителей), выполняемых ими функций и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении Договора Управляющей организацией - в срок представления первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора с Представителем;

г) о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, квартирных, комнатных приборов учета и иной информации, связанной с учетом объемов коммунальных ресурсов с использованием таких приборов учета – 1 раз в квартал.

III. Порядок представления Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирными домами

Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, указанной в Приложении № 1 к Договору, а также на сайте: <https://dom.gosuslugi.ru>.

ООО «УК ПИОНЕР-СЕРВИС»

Директор

 / /
подпись **ФИО**

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,
- информирование, уведомление и опрос о составе и качестве оказываемых услуг, и пр.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, арендатор);
- 5) паспортные данные собственников помещений
- 6) номер мобильного телефона
- 7) адрес электронной почты

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями, организации, осуществляющей автодозвон в связи с задолженностью за жилое помещение и коммунальные услуги, а также лицам, осуществляющим действия по взысканию указанной задолженности.
- 4) передача данных контролирующим органам
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных истекает через 3 года после истечения срока действия настоящего Договора.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате услуг, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Управляющая компания:

Собственник:

ООО «УК ПИОНЕР-СЕРВИС»

194355, г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 17,
корп. 1, лит. А,

Директор

_____/ Ю.И. Жуковская /

подпись

ФИО

Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) 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;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в аренду, а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей арендаторов.

2.2. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять арендатора о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.3. Предоставить Управляющей организации сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору.

2.4. Информировать Управляющую организацию о смене арендаторов и о новых арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

Управляющая компания:

Собственник:

ООО «УК ПИОНЕР-СЕРВИС»

194355, г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 17,
корп. 1, лит. А,

Директор

_____/ Ю.И. Жуковская/

_____/ _____/

подпись

ФИО

Приложение № 5
к Договору управления № _____
от " ____ " _____ г.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ

1	Адрес многоквартирного дома	Санкт-Петербург, ул. Академика Павлова, д. 6, к. 5, стр. 1	Примечание
2	Кадастровый номер многоквартирного дома	78:07:0003170:7480	
3	Год постройки	2017	
4	Количество этажей	15	
5	Количество квартир	101	
6	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	37	
7	Площадь:		
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	9423	
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	6027,7	
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	284,7	
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	165	
8	Количество лоджий	109	
9	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	3 081 кв.м.	
10	Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003170:7780	

11	Лифты	№1. Номер подъезда, в котором расположен лифт-1 Тип лифта – Пассажирский Заводской номер - В7NA6145 Инвентарный номер- 282584 Грузоподъемность - 1000 кг Год ввода в эксплуатацию - 2017 Нормативный срок службы- 25 Физический износ - 0% Год проведения последнего капитального ремонта – не проводился №2. Номер подъезда, в котором расположен лифт-1 Тип лифта-Пассажирский Заводской номер - В7NA6143 Инвентарный номер- 282581 Грузоподъемность -450 кг Год ввода в эксплуатацию - 2017 Нормативный срок службы - 25 Физический износ - 0% Год проведения последнего капитального ремонта- не проводился	2 лифта
12	Количество подъездов	1	
13	Материал наружных стен	Стены железобетонные	
14	Коллективные (общедомовые) приборы учета: -тепловой энергии и горячей воды; -холодного водоснабжения; -электрической энергии	да	
15	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	-электроснабжение	Количество вводов внутридомовой инженерной системы электроснабжения в многоквартирный дом (количество точек поставки) - 2	
	-холодное водоснабжение	Материал внутридомовой сети – полипропилен Материал стояков - полипропилен	Центральная система водоснабжения
	-горячее водоснабжение	Материал внутридомовой сети – полипропилен Материал изоляции сети - Вспененный полиэтилен (энергофлекс) Материал стояков - полипропилен	Центральная система горячего водоснабжения
	-водоотведение	Централизованная канализация Материал сети – чугун,пластик	
	-отопление	Материал внутридомовой сети – сталь Материал теплоизоляции сети – минеральная вата с покрытием Тип поквартирной разводки внутридомовой системы отопления – вертикальная Материал стояков – сталь	Центральная система отопления

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

№	Наименование работ и услуг
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта стен
4.	Работы по обеспечению устранения аварий на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перекрытий и покрытий
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта крыш
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лестниц
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта фасадов
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта перегородок
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта внутренней отделки
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта полов помещений, относящихся к общему имуществу
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем вентиляции
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта индивидуальных тепловых пунктов
15.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания и текущего ремонта систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта электрооборудования, телекоммуникационного оборудования
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и текущего ремонта лифта (лифтов)
19.	Работы по содержанию и текущему ремонту помещений, входящих в состав общего имущества
20.	Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года
21.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года

22.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов
23.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

Управляющая компания:

Собственник:

ООО «УК ПИОНЕР-СЕРВИС»

194355, г. Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, д. 17,
корп. 1, лит. А,

Директор

_____/ **Ю.И. Жуковская**

_____/_____
подпись **ФИО**