

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

" ___ " _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 1 Выборгского района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Романюк Ирины Евгеньевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО собственника, паспортные данные, кем и когда выдан)

действующего на основании _____

(№ документа, устанавливающего право собственности на помещение, кем и когда выдан)

являющийся (щаяся) собственником помещения (ий), далее по Договору – «Собственник», Расположенного по адресу:

(индекс, город, улица, дом, корпус, квартира, номер телефона)

(далее по Договору - «Помещение»), с другой стороны,
совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1. Управляющая организация по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, аварийному обслуживанию, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг и осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом, деятельность, а Собственник обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к Договору.

1.3. Перечень коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к Договору.

1.4. Указанные перечни изменяются 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 РФ и Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

1.5. Размер платы за управление, за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, за аварийное обслуживание, содержание придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении) и за иные работы и услуги, выполняемые в целях управления, указан в Приложении № 3 к Договору.

1.6. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

1.6.1. По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точки крепления провода и все оборудование после этих точек обслуживает Собственник.

1.6.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения с транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник.

1.6.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование – Собственник.

1.6.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения отводящих и отходящих труб систем теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома. Транзитные стояки, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе радиаторы отопления – Собственник.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, относящихся к общему имуществу, вывозу твердых бытовых отходов в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.1.2. Обеспечивать бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу, за исключением случаев ликвидации аварий, обязательных профилактических работ, замены оборудования, а также в случаях, когда необходимые работы невозможно выполнить по вине собственника, в том числе при не предоставлении собственником доступа в помещение.

2.1.3. Своевременно проводить подготовку дома, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общему имуществу, к сезонной эксплуатации.

2.1.4. Проводить плановые и внеплановые осмотры общих конструктивных элементов дома, инженерных систем и иного оборудования, относящегося к общему имуществу.

2.1.5. Ежегодно представлять отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

2.1.6. Обеспечивать предоставление на общедомовые нужды и в занимаемые гражданами - собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи), жилые Помещения следующих коммунальных услуг (ненужное вычеркнуть):

- *холодное водоснабжение,*
- *горячее водоснабжение,*
- *водоотведение,*
- *газоснабжение,*
- *отопление,*
- *электроэнергия*

2.1.7. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе в соответствии с нормативными правовыми актами РФ и Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.8. Информировать Собственника и Пользователей, о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.

2.1.9. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора, в течение срока, установленного законодательством РФ.

2.1.10. Рассматривать обращения Собственника и законных Пользователей Помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

2.1.11. Организовать начисление и осуществление сбора платы с собственников и пользователей жилых. Вести учет денежных средств, израсходованных на содержание и ремонт общего имущества.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, 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, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленных общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.5. В случае переплаты по одному виду коммунальных услуг и недоплаты по другому виду услуг производить погашение встречных денежных обязательств.

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

2.2.7. Требовать допуска в Помещение для осмотра технического, санитарного и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварий.

2.2.8. Принимать решение о предоставлении в пользование третьим лицам фасада многоквартирного жилого дома, в том числе под размещение рекламы, без дополнительного одобрения со стороны общего собрания собственников. Денежные средства, собранные за предоставление в пользование фасада, направляются на эксплуатацию данного многоквартирного жилого дома.

2.2.9. Принимать решение о необходимости технологического присоединения энергопринимающих устройств и подавать заявки на технологическое присоединение энергопринимающих устройств в сетевую организацию без получения дополнительного одобрения со стороны общего собрания собственников.

2.2.10. В случае выявления несоответствия количества зарегистрированных в Помещении граждан количеству фактически проживающих в данном Помещении граждан производить начисление платы за жилищные и коммунальные услуги по числу фактически проживающих.

2.2.11. При обнаружении нарушений норм промышленной безопасности и технической эксплуатации жилого дома, его электрических и инженерных систем, а также причин, которые могут повлечь подобные нарушения, направлять предписания в адрес Собственников (арендаторов, нанимателей) для дальнейшего принятия мер по устранению выявленных нарушений.

2.2.12. Производить разбор (снос, уничтожение, вывоз) принадлежащих Собственнику объектов, установленных (смонтированных, оставленных и т.п.) за пределами принадлежащего ему Помещения в случаях, если эти объекты установлены самовольно без получения согласования Управляющей организации и затрудняют подходы к помещениям других собственников, либо к общему имуществу дома, наносят вред, захламляют общее имущество, нарушают чистоту и порядок, а также если данные объекты установлены и смонтированы с нарушением установленных правил, норм и стандартов. При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника о данных нарушениях и предложить в трехдневный срок устранить их.

2.1.13. При наличии задолженности по оплате жилищных и коммунальных услуг приостановить оказание услуг в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

2.1.14. При наличии соответствующих полномочий, предоставленных общим собранием собственников, сдавать в аренду чердачные, технические, подвальные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно и в полном объеме участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы, а также своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные коммунальные услуги, включая коммунальные услуги, предоставленные в его помещение и на общедомовые нужды. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в сроки и в размере в соответствии с условиями настоящего договора, с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников.

2.3.2. Поддерживать Помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилым помещением, правила содержания общего имущества и придомовой территории, правила пожарной безопасности. Бережно относиться к общему имуществу, в том числе к общему имуществу, находящемуся в Помещении Собственника, следить за его состоянием и немедленно уведомлять Управляющую организацию о каких – либо неполадках в работе данного общего имущества. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, не сбрасывать строительный, крупногабаритный, тяжелый мусор и бьющийся предметы в мусоропровод.

2.3.3. В 5-дневный срок извещать Управляющую организацию об изменении количества граждан, зарегистрированных по месту жительства, о количестве фактически проживающих в Помещении граждан, а также о наличии льгот для расчета платежей.

2.3.4. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в Многоквартирном доме в 7-дневный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.5. По требованию Управляющей организации обеспечивать доступ в занимаемое помещение и свободный доступ к оборудованию для осмотра, своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

2.3.6. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

2.3.7. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности. К текущему ремонту Помещения, выполняемому Собственником своими силами и за свой счет относятся следующие работы: побелка, покраска, оклейка стен, потолков, покраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудования, расположенного в помещении и не относящегося к общему имуществу дома, в том числе радиаторов, ремонт штукатурного слоя стен и потолков, а также иные работы, относящиеся согласно законодательству к текущему ремонту помещения.

2.3.8. При наличии транспортного средства не размещать его ближе, чем на 10 метров от фасада дома, не размещать его на непредусмотренных для парковки местах, не препятствовать уборке территории и вывозу мусора. В случае причинения вреда транспортному средству при нарушении данного пункта ответственность возлагается на Собственника.

2.3.9. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций (дверей, окон и пр.) с территории многоквартирного дома и за свой счет оплачивать их погрузку и вывоз.

2.3.10. Собственники – владельцы домашних животных обязаны поддерживать санитарное состояние в дома и на прилегающих территориях. При содержании собак и кошек запрещается загрязнение подъездов, лестничных клеток, лифтов, детских и спортивных площадок, дорожек и тротуаров. Лица,

осуществляющие выгул собак, обязаны самостоятельно очищать указанные территории от экскрементов.

2.3.11. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, общего имущества, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

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 РФ, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору.

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 исполнением Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.4.5. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на Помещение, предусмотренные действующим законодательством РФ.

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Захламлять, загромождать, использовать не по назначению, осуществлять самовольную перепланировку, переоборудование, переустройство помещений, мест общего пользования и общего имущества.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать бытовые приборы, оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения. Устанавливать самодельные предохранители и пакетные переключатели. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая приборы очистки воды, не имеющие соответствующих сертификатов, не отвечающие требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

2.5.3. Самовольно производить слив теплоносителя из системы отопления.

2.5.4. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход общедомовых, квартирных или индивидуальных приборов учета, самовольно вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.5.5. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний и повреждение.

2.5.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за управление, за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, за аварийное обслуживание, содержание придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем и иные работы и услуги, выполняемые в рамках настоящего Договора, за предоставление коммунальных услуг в помещение собственника и коммунальных услуг на общедомовые нужды в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документов, а также за капитальный ремонт общего имущества в случае включения данной строки в общий платежный документ.

3.2. Плата Собственника жилого Помещения за управление, за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, за аварийное обслуживание, содержание придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в том числе газового оборудования в Помещении) и за иные работы и услуги, выполняемые в целях управления, при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга для нанимателей помещений в многоквартирных домах. Изменение данной платы по настоящему Договору происходит автоматически в соответствии с изменениями платы для нанимателей помещений, устанавливаемой соответствующими Распоряжениями Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, без необходимости проведения общего собрания собственников по данному вопросу, с оформлением Приложения № 3 с новыми тарифами к Договору управления.

3.3. В случае установления общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме размера платы, указанной в п.3.2 Договора в размере, отличном от размера соответствующей платы, установленной нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга для нанимателей помещений в многоквартирном доме, плата Собственника за жилое помещение определяется в размере, установленном решением, принятом на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенным в соответствии с Жилищным кодексом РФ, с оформлением Приложения № 3 с новыми тарифами к Договору управления.

3.4. Размер платы Собственника Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле собственника в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, при их наличии.

3.5. Размер платы Собственника Помещений за коммунальные услуги, предоставленные в Помещение и на общедомовые нужды, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

3.7. Фактическое неиспользование Собственником помещения, общего имущества или отдельных частей общего имущества не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника размер платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в соответствии с действующим законодательством РФ.

4. Ответственность

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

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, 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).

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.

4.4. При несвоевременном внесении платы за жилищные и коммунальные услуги Собственник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с 31-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты, произведенной в течение 92 календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, если в 90-дневный срок оплата не произведена. Начиная с 91-го дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.5. Управляющая организация не несет ответственности за неисправности приборов, узлов, оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома, возникшие не по ее вине, а также за последствия, возникшие в результате таких неисправностей. Управляющая организация не несет ответственности за выход из строя общего имущества, возникшего по вине Собственников и Пользователей (механического воздействия на общее имущество, сброс мусора, кошачьего наполнителя, тряпок в канализацию, самовольного переустройства/переоборудования общего имущества без согласования с Управляющей организацией и пр.)

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение условий Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме только на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или законодательством РФ.

5.2. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке только на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если общим собранием принято решение о выборе иного способа управления или об избрании иной управляющей организации, но не ранее срока действия Договора, установленного общим собранием собственников помещений многоквартирного дома (не менее чем одного года со дня заключения Договора). В случае расторжения Договора по инициативе Собственника после проведения общего собрания, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 60 дней до даты расторжения Договора.

5.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору или фактически получаемая от Собственника плата не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или не обеспечивает содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг, и Управляющей организацией было предложено Собственникам увеличить размер платы по договору, но данное предложение не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 60 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.4. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г. включительно, при этом датой начала действия Договора и распространения условий Договора на отношения сторон 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), либо дата утверждения новой редакции Договора на общем собрании собственников в случаях внесения в Договор существенных изменений, требующих перезаключения Договора управления в новой редакции.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были

предусмотрены Договором. Указанный порядок автоматической пролонгации действует и все последующие сроки. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Прочие условия

7.1. Работы по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту помещения, инженерно-технического и иного оборудования, обслуживающего только Помещение Собственника и не относящегося к общему имуществу дома, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет. При этом Собственник вправе привлечь для выполнения указанных в настоящем пункте работ Управляющую организацию. Плата за выполнение таких работ устанавливается Управляющей организацией на основании отдельного договора между Собственником и Управляющей организацией.

7.2. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются судебными органами по месту нахождения Управляющей организации.

7.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу и по одному для каждой из Сторон.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Состав общего имущества в Многоквартирном доме».
2. Приложение № 2 «Перечень коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме».
3. Приложение № 3 «Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества».

8. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация	Собственник
Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 1 Выборгского района» (ООО «ЖКС № 1 Выборгского района»)	_____ _____ (ФИО)
ИНН 7802423282, КПП 780201001, ОГРН 1089847063525 Р/сч 407 028 1009070 00 00682 в ПАО «БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» К/сч 301 018 109 000 000 00790 БИК 044030790, ОКПО 74804636, ОКАТО 40265562000 Юридический адрес: 194156, г. Санкт-Петербург, пр. Пархоменко, дом 24/9 Фактический адрес: 194356, г. Санкт-Петербург, пр. Луначарского, дом 5 телефон (812) 510-86-76, факс (812) 510-86-37 e-mail gks1@gks1vyb.ru http://www.gks1vyb.ru	Паспорт серия _____ № _____ Выдан _____ _____ « ____ » _____ года. Адрес регистрации: _____ _____ Телефон: _____
И.Е. Романюк	/ /

Приложение № 1
к Договору управления
многоквартирным домом

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

По адресу:
Год постройки
Фундамент (тип и материал)
Несущие стены (материал)
Перекрытия (материал)
Крыша (материал кровли, площадь)
Балконные плиты (наличие, шт, материал)
Несущие колонны (наличие, шт)
Ограждающие ненесущие конструкции:
Окна в помещениях общего пользования (шт.)
Двери в помещениях общего пользования (шт.)
Инженерное и иное оборудование (нужное подчеркнуть): Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации, отопления, мусоропровод, электроснабжение, тепловой пункт, элеваторный узел, котельная, бойлерная, насосы (кол-во) _____, АСПЗ, ПЗУ, лифт пассажирский (кол-во) _____, лифт грузовой (кол-во) _____, иное оборудование
Нежилые Помещения:
Подвальное помещение (площадь)
Техническое подполье (площадь)
Технический этаж (площадь)
Колясочные (шт, площадь)
Чердак (площадь)
Технический чердак (площадь)
Лестницы, лестничные площадки (площадь)
Коридоры (площадь)
Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:
Площадь (по видам и классам покрытия, газоны)
Контейнерная площадка (площадь)
Элементы благоустройства
Детская, спортивная площадка
Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить): Трансформаторная подстанция, иные объекты

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 (ненужное вычеркнуть):

1. Управление Многоквартирным домом: организация эксплуатации многоквартирного дома, взаимоотношения со смежными организациями, поставщиками коммунальных и других услуг, контролирующими инстанциями, замеры расходов, показаний общедомовых приборов учета, перезаключение договоров, организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в договоре, ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома; организация начисления оплаты за коммунальные услуги в соответствии с заключенными договорами и пр.

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 холодного водоснабжения,
- системы горячего водоснабжения,
- системы канализации,
- системы центрального отопления,
- системы электроснабжения,
- системы вентиляции,
- лифтов,
- автоматизированной противопожарной защиты,
- внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещениях),

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 мусоропроводов,
- вывоз твердых бытовых отходов,
- уход за зелеными насаждениями,
- дератизация Многоквартирного дома.

5. Обеспечение предоставления коммунальных услуг

Предоставление коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) производится в соответствии с правилами, установленными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга. Перечень и порядок предоставления коммунальных услуг может быть изменен в связи с принятием новых нормативно-правовых актов.

**РАЗМЕР ПЛАТЫ
ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

N п/п	Наименование услуги (работы)	За 1 кв. м общей площади жилого помещения, руб. в месяц	За 1 кв. м площади комнат в общежитиях, руб. в месяц
	Содержание жилого помещения <*>, в т.ч.:		
1	Управление многоквартирным домом	2,57	3,88
2	Содержание общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, за исключением услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4 - 11 настоящего приложения)	11,90	17,98
3	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (включает в себя услуги и работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, за исключением услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных пунктами 4, 6 - 11 настоящего приложения) <***>	6,21	9,38
4	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома	1,83	2,76
5	Очистка мусоропроводов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	1,42	2,14
6	Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,34	0,53
7	Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,44	0,67
8	Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,68	1,03
9	Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме), в т.ч.:		
9.1	эксплуатация приборов учета электрической энергии	0,07	0,11
9.2	эксплуатация приборов учета тепловой энергии и горячей воды	0,53	0,80
9.3	эксплуатация приборов учета холодной воды	0,06	0,09
10	Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций (при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме)	0,06	0,09
11	Содержание и ремонт лифтов (при наличии в составе общего имущества в	определяется в соответствии с	

многоквартирном доме) <***>	приложением
-----------------------------	-------------

<*> Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме формируется с учетом комплекса предоставляемых услуг (выполняемых работ), указанных в **пунктах 1 - 11**, состава общего имущества в многоквартирном доме, а также расходов на приобретение коммунальных ресурсов, указанных в **пункте 12**, исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга.

(сноска в ред. **Распоряжения** Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.05.2017 N 51-р)

<***> Не взимается с граждан, проживающих в жилых помещениях многоквартирных домов, признанных аварийными, а также в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания.

<****> Для граждан, проживающих в жилых помещениях на первых этажах многоквартирных домов, а также для граждан, проживающих в жилых помещениях, имеющих выходы в подъезды, не оборудованные лифтом, устанавливается с 01.09.2018 при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме лифта.

Размер платы за содержание и ремонт лифтов определяется по формуле:

$$P = \frac{P_0 \times (1 + k) \times L}{S} \times S_i,$$

где:

P - размер платы за содержание и ремонт лифтов, руб. в месяц;

P₀ - базовая стоимость технического обслуживания и ремонта одного лифта для девятиэтажных домов принимается равной 4373,14 руб. за один лифт в месяц;

k - коэффициент увеличения (уменьшения) базовой стоимости технического обслуживания и ремонта лифта в зависимости от этажности, равный +/-0,031 на каждый этаж;

L - количество лифтов в многоквартирном доме;

S - общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома, оборудованного лифтами, без площади жилых помещений первых этажей, кв. м;

S_i - общая площадь жилого (нежилого) помещения, кв. м.

Управляющая организация
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Жилкомсервис №1 Выборгского района»
 (ООО «ЖКС №1 Выборгского района»)
 ИНН 7802423282, КПП 780201001
 Р/сч 407 028 100 907 000 006 82
 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
 Г.Санкт-Петербург
 К/сч 301 018 109 000 000 00 790
 БИК 044030790
 Юридический адрес:
 194156, г.Санкт-Петербург,
 Пр.Пархоменко, дом 24/9
 Фактический адрес:
 194356, г.Санкт-Петербург,
 Пр.Луначарского, дом 5
 Телефон (812) 510-86-76
 Факс (812) 510-86-37
 e-mail: gks1@gks1vyb.ru

Собственник

 Ф.И.О.
 Паспорт серия _____ № _____
 Выдан

 «____» _____ года
 Адрес регистрации:

 Телефон: _____

_____ И.Е.Романюк

_____ /

/