

ДОГОВОР № Гр 50-_____

на управление и техническую эксплуатацию многоквартирного дома и организацию обеспечения предоставления коммунальных услуг.

Санкт-Петербург

«_____» _____ 2016 г.

ООО «УК «Пороховые», именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», в лице Генерального директора Ерохина Д.А., действующего на основании Устава, с одной стороны и

(ФИО, дата рождения собственника помещения)

св. о государственной регистрации права № _____ от _____
(документ, подтверждающий право собственности (дата выдачи, номер записи и т.п.)

являющийся собственником жилого помещения по адресу: **Санкт-Петербург, ул. Гранитная дом 50 литер А**, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые также «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Цель договора

1.1. Целью Договора является:

- 1.1.1. Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме;
- 1.1.2. Обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и текущего ремонта общего имущества, инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома;
- 1.1.3. Обеспечение надлежащего санитарного, противопожарного и технического состояния многоквартирного дома;
- 1.1.4. Организация предоставления коммунальных услуг;
- 1.1.5. Организация проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
- 1.1.6. Решение вопросов пользования общим имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством Управляющей Компании (УК) и соответствующие п.2 ч.2, ст.161 Жилищного кодекса РФ.

1.2. Перечень работ и услуг может быть изменен по согласованию сторон.

1.3. «Управляющая компания» принимает от Собственника в управление дом в том состоянии, в каком он находится в настоящее время, и не несет ответственности за его недостатки, возникшие до заключения настоящего Договора. Передача дома оформляется актом по форме ОС-1а.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор заключен на основании Жилищного кодекса РФ, решения внеочередного общего собрания собственников помещений дома по адресу улица Гранитная дом 50 литер А от «19» декабря 2015 г.

2.2. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

2.3. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора с Собственником данного помещения, выполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями договора с Собственником.

2.4. Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, выполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2.5. Настоящий Договор составлен в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и нормативными и правовыми актами города Санкт-Петербурга.

3. Термины, используемые в договоре

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь следующее значение.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Многоквартирный дом (МКД)- расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гранитная дом 50 лит А

корп. 2 , включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых помещений, находящихся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности Собственников помещений

Помещение - часть многоквартирного дома (квартира, комната), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в жилых и нежилых целях, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, водоотведение.

Техническая эксплуатация многоквартирного дома - включает в себя:

Управление домом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с собственниками (нанимателями, арендаторами);

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем дома:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт;

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

ПЗУ - система переговорно-замочных устройств (домофонное оборудование), состоящая из электромеханических замков и доводчиков дверей, установленных на входных дверях, кнопок выхода, блоков питания, панелей вызова, слаботочных сетей с распределительными коробками в этажных щитах, камер видеонаблюдения, записывающих устройств, мониторов видеонаблюдения, а также другого оборудования, входящего в состав этой системы.

Информационно-телекоммуникационные системы включают: переговорно-замочное устройство, проводное радиовещание, сеть Интернет, телефонная связь и телевизионное вещание.

Правила проживания - Правила проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями, содержания общего имущества, а также соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

Правила - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170.

Администрирование – комплекс мероприятий, направленных на создание безопасных и благоприятных условий для проживания граждан.

4. Предмет Договора

4.1. «Управляющая компания» по заданию Собственника обязуется за плату оказывать услуги управления общим имуществом дома, технического обслуживания и ремонта общего имущества в доме, санитарного содержания мест общего пользования и придомовой территории, обеспечения предоставления коммунальных услуг жильцам, решения вопросов пользования общим имуществом и его сохранности, также иной деятельности, направленной на создание благоприятных и безопасных условий для проживания граждан. Состав общего имущества определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ.

4.2. Собственник поручает, а Управляющая Компания принимает на себя обязательства совершать необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по:

- управлению, содержанию и ремонту (текущему и капитальному) доли Собственника в общем имуществе многоквартирного дома, содержанию придомовой территории, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, содержанию и ремонту ПЗУ;

- обеспечению предоставления услуг информационно-телекоммуникационных систем;

- обеспечению предоставления в помещение коммунальных услуг (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления) согласно настоящему договору.

- созданию безопасных и благоприятных условий для проживания граждан;

4.3. Собственник обязуется возмещать расходы Управляющей Компании на выполнение данного поручения.

4.4. Качество работ, выполняемых Управляющей Компанией (режим, периодичность, сроки перерыва), должно соответствовать действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

4.5. Разграничение зон ответственности технического обслуживания между общими инженерными сетями многоквартирного дома и личным имуществом - помещением Собственника, приведены в Акте разграничения зон ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между Собственником и Управляющей компанией (Прил. №1).

4.6. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в предмет настоящего договора не входят и регулируются отдельным соглашением сторон.

5. Права сторон

5.1. Управляющая компания имеет право:

5.1.1 Заключать в соответствии с действующим законодательством договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах Собственников.

5.1.2 Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора, а так же в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

5.1.3 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2

5.1.4 Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (Управляющая Компания не несет ответственности, если качество ресурса не соответствует необходимым требованиям по вине ресурсоснабжающей организации) к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) газоснабжение;

е) отопление.

5.1.5 Вводить новый вид работ и определять затраты по ним после принятия в установленном порядке решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.6 Предоставлять и\или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме:

- интернета;
- радиовещания;
- телевидения;
- видеонаблюдения;
- обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда;
- другие услуги.

5.1.7 Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала для выполнения обязательств по управлению и технической эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, обеспечению предоставления в помещение коммунальных и других услуг, администрированию территории, регистрации граждан и других обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.8 Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.9 Предоставлять и передавать в пользование или ограниченное пользование, часть общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания Собственников.

5.1.10 В соответствии с требованиями законодательства, в установленном порядке перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.11 Заключать сделки и совершать иные действия, отвечающие целям и задачам управления дома.

5.1.12 Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

5.1.13 Проводить проверку работы установленных приборов и правильности учета потребления холодной и горячей воды и сохранности пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.14 В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, отсутствия заявления о среднемесечном объеме потребляемой воды - производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории Санкт-Петербурга нормативов. После предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета, подтвержденных соответствующим актом, составленным с участием уполномоченного представителя Управляющей компании - дальнейший учет учета потребления холодной и горячей воды производится по приборам учета.

5.1.15 В случае неисполнения Собственником своих обязанностей по участию в общих расходах Управляющая компания в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов. Управляющая компания может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения Собственником обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

5.1.16 Приостановить или ограничить предоставление в помещение коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения Собственника в случае:

- неполной оплаты коммунальных услуг;
- при наличии задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;
- выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным сетям и другим причинам, определенных в Постановлении Правительства РФ от 23 мая 2006 г. №307, ст.80.

5.1.17 В случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении одного месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющая компания имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения (ст.81).

5.1.18 Не предоставлять Собственнику и членам его семьи информацию (справки, расчеты и т.п.), касающуюся состава семьи, количества проживающих в квартире и т.п. до момента исполнения Собственником своего основного обязательства об оплате всех платежей, указанных в счетах-квитанциях Управляющей компании (ст. 328 ГК РФ).

5.1.19 Не допускать перевода жилого помещения в нежилое (использование под офис, магазин и т.п.) без соблюдения требований ЖК РФ (ст.22 ЖК РФ).

5.1.20 Контролировать производство и качество работ по ремонту, перепланировке и переустройству занимаемых помещений в соответствии с действующим законодательством РФ и нормативно-правовыми актами Санкт-Петербурга.

5.1.21 При возникновении чрезвычайных ситуаций (аварии, пожара и т.п.), в случае возникновения опасности для жизни и здоровья граждан, а также в случае риска причинения и ущерба жилому либо нежилому помещению дома, проникнуть в помещение в отсутствие Собственника в присутствии не менее двух свидетелей и ликвидировать причину возникновения таких ситуаций собственными силами и всеми возможными средствами. В последующем составить акт о проникновении в Помещение и выполненных работах, а также сообщить об этом Собственнику.

5.1.22 Производить ликвидацию аварийных ситуаций в помещении, произошедших по вине Собственника, с возложением всех расходов на Собственника данного помещения.

5.1.23 Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований Договора и «Правил проживания и пользования жилыми и нежилыми помещениями», содержания общего имущества МКД, а также соблюдения санитарных, технических и других установленных норм содержания многоквартирного дома и придомовой территории» (далее Правила проживания), изложенных в Прил. №2.

5.1.20 Осуществлять иные права, связанные с технической эксплуатацией общего имущества многоквартирного дома, обеспечением предоставления коммунальных услуг и созданию безопасных и благоприятных условий для проживания граждан.

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1 На получение жилищно-коммунальных услуг установленного качества.

5.2.2 На получение полной и достоверной информации о порядке и основаниях расчета платежей, выставленных ему в счете-квитанции.

5.2.3 На получение жилищных льгот и компенсаций при условии предоставления соответствующих документов и регистрации по месту жительства в многоквартирном доме.

5.2.4 На уменьшение оплаты при снижении качества жилищно-коммунальных услуг или нарушения сроков устранения недостатков в предоставлении услуг. Перечень условий, методика расчета уменьшения оплаты определяется на основании законодательства РФ и Санкт-Петербурга.

5.2.5 Требовать от Управляющей компании возмещения в полном объеме вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие недостатков технической эксплуатации общего имущества, а также морального вреда в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

5.2.6 На получение счетов-квитанций, справок со сведениями о регистрации, о характеристике квартиры и т.п.

5.2.7 Производить замену отсекающих кранов только с письменного согласия Управляющей компании, если данные работы не ущемляют прав других собственников.

Категорически запрещается самовольное изменение параметров общедомовой системы отопления, как-то: замена радиаторов, изменение диаметров труб и другие переустройства. Изменение мощности отопительных приборов, диаметра и конфигурации трубопроводов, так как это может привести к общей разбалансировке системы отопления многоквартирного дома.

5.2.8 Подавать предложения по улучшению качества эксплуатации многоквартирного дома и содержания его придомовой территории.

5.2.9 Подавать в письменной форме заявки и замечания через диспетчерскую службу Управляющей компании в «Журнале заявок и замечаний».

5.2.10 В случае неотложной необходимости обращаться в диспетчерскую службу Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в жилой дом воды, электроэнергии и отопления.

6. Обязанности сторон

6.1. Общие обязанности.

6.1.1 В своей деятельности «Собственник» и «Управляющая компания», руководствуясь требованиями «Жилищного кодекса РФ», обязуются обеспечить:

6.1.2 Выполнение утвержденных «Правил проживания»,.

6.1.3 Выполнение требований по качеству содержания и ремонта общего имущества и придомовой территории многоквартирного дома, определенных в процессе заключения договора по соглашению сторон с учетом законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопросы содержания и ремонта многоквартирного дома, фактического состояния дома и придомовой территории, а также с учетом поступающих денежных средств.

6.2. Управляющая компания обязана:

6.2.1 Обеспечивать надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, включая управление многоквартирным домом, в соответствии с Правилами и

нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170 (далее - Правила), а также обеспечить предоставление услуг по уборке лестничных клеток, содержанию придомовой территории, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, ПЗУ.

6.2.2 Обеспечить заключение договоров на подачу коммунальных энергоресурсов для нужд Собственника; техническое обслуживание инженерных систем дома; телевидения, радиоточек; работу диспетчерской службы; администрирование и выполнение других необходимых работ для жизнеобеспечения дома .

6.2.3 Производить расчет размеров платы Собственником за обеспечение предоставления жилищно-коммунальных услуг на основе тарифов, и суммы возмещения расходов фактических затрат Управляющей компании согласно раздела 4 настоящего Договора. Ежемесячно не позднее 10 числа оплачиваемого месяца оформлять платежный документ «счет-квитанцию» и направлять его в почтовый ящик Собственника.

6.2.4 Производить осмотр общих конструктивных элементов здания, общих инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства, а также квартиры Собственника по согласованию с ним, в соответствии с **Правилами проживания**.

6.2.5 Обеспечить проведение аварийных работ и технического обслуживания мест общего пользования дома, крыши, чердака и подвала, общих инженерных систем и оборудования многоквартирного дома.

6.2.6 В соответствии с действующим Положением о проведении предупредительно-профилактического ремонта жилых и общественных зданий проводить текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций) за счет средств целевых сборов.

6.2.7 Уведомлять Собственника о ремонте мест общего пользования — за три дня; об отключении, испытании или ином режиме работы инженерных сетей дома — за сутки путем вывешивания на доске объявлений в парадных дома соответствующих уведомлений.

6.2.8 Принимать участие в работе комиссий (с составлением актов) по установлению причин и последствий при повреждении инженерного оборудования и Помещений Собственника. Факт и причина повреждений фиксируются двусторонним актом не позднее трех рабочих дней с момента их обнаружения.

6.2.9 Своевременно производить подготовку многоквартирного дома, санитарно-технического и другого оборудования находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

6.2.10 Производить технический осмотр многоквартирного дома не менее 2-х раз в год (весной и осенью). Не менее одного раза в год информировать Собственников о правилах пожарной безопасности и порядке содержания и эксплуатации инженерного оборудования.

6.2.11 Вести прием документов для оформления регистрации места пребывания и места жительства проживающих, получения или замены паспорта; выдавать справки о регистрации и характеристике квартир.

6.3. Собственник обязан:

6.3.1 Своевременно вносить плату за предоставляемые жилищно-коммунальные и другие услуги в порядке, размере и сроки, предусмотренные настоящим Договором (ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшем месяцем).

6.3.2 Возмещать расходы по обеспечению исправного функционирования общедомового имущества, а именно: расходы на управление, эксплуатацию (освещение мест общего пользования, энергоснабжение, технического оборудования, обслуживание узлов коммерческого учета тепла и воды, насосов, банковское обслуживание, администрирование территории и др.) и на проведение ремонтных работ.

6.3.3 Нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, связанные с обслуживанием и ремонтом жилого помещения, ремонтом общедомового инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержание придомовой территории, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, т.е. соразмерно занимаемой площади, находящейся в собственности (ст. 249 ГК РФ, ст. 158 ЖК РФ).

6.3.4 Использовать занимаемые помещения по их назначению, в строгом соответствии с «Правила проживания», с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

6.3.5 Не производить **самовольно** переустройство и перепланировку Помещения без соответствующего разрешения (ст.25, 29 ЖК РФ), разработанных и согласованных (утвержденных) разделов проекта на переустройство и перепланировку Помещения.

6.3.6 Обеспечивать контроль технического состояния, эксплуатацию и ремонт инженерных сетей и оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности согласно Прил. №1, немедленно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях в помещении, а также в доме в целом.

6.3.7 Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей компании, осуществляющих техническое обслуживание, ремонтные работы, для осмотра и выполнения необходимых работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, а также для контроля за работой приборов учета, находящихся в Помещении с целью предотвращения ущерба, либо уменьшения его объема.

6.3.8 Для соблюдения условий безопасного проживания сообщать Управляющей компании данные о проживающих в помещении гражданах (фамилии, телефон для экстренной связи, сроки и условия проживания).

6.3.9 Не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, приводящих к нарушению нормальных условий проживания в других жилых помещениях, в том числе создающих повышенный шум или вибрацию. Обеспечивать соблюдение тишины и покоя особенно в ночное время (с 23.00 до 07.00 часов) в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 06.04.05 № 116-18; не курить и не распивать спиртных напитков в подъездах дома, коридорах и иных местах общего пользования.

6.3.10 Бережно относиться к общедомовому имуществу, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, соблюдать правила содержания придомовой территории, не допускать ее загрязнения. Не оставлять на придомовой территории автомобили и иные средства передвижения перед подъездами и на газонах, не производить мойку автомашин и иных транспортных средств, слив бензина и масел, не регулировать сигналы, тормоза и двигатели, не устраивать свалки горючих отходов, разведение костров и сжигание отходов и тары.

6.3.11 Соблюдать установленный порядок администрирования территории многоквартирного дома, приведенный в Прил.2. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы и правила, содержать в чистоте и порядке принадлежащие Собственнику Помещения, балконы и лоджии; соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить крупногабаритный мусор, в специальные места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; самостоятельно и за свой счет вывозить строительный мусор, образующийся при ремонте Помещения, принадлежащего Собственнику.

6.3.12 Соблюдать противопожарные нормы и правила при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать одновременной работы электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает максимально допустимую нагрузку внутренней электрической сети, установки самодельных электрических устройств; не допускать загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов; выполнять другие требования пожарной безопасности, не допускать игр детей с огнем; при обнаружении в помещении мигания света, запаха электропроводки и других неисправностей, которые в дальнейшем могут привести к пожару, немедленно обесточить квартиру, принять возможные меры к устранению недостатков, и в необходимых случаях, сообщать о них в диспетчерскую Управляющей Компании. Запрещается использования пиротехнических изделий на территории многоквартирного дома и прилегающей придомовой территории.

6.3.13 Самостоятельно и за свой счет выполнять следующие работы в Помещении: окраску потолков и стен; оклейку стен и потолков обоями; окраску оконных и балконных блоков с внутренней и внешней стороны в цвет, определяемый паспортом фасада; устройство полов и напольных покрытий; окраску радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации; замену дверных и оконных приборов, замену стекол; замену или установку кранов, смесителей и другого оборудования; замену дверных полотен встроенных шкафов и отделку помещений с целью благоустройства квартиры; ремонт или смену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов; работы по улучшению отделки помещения.

6.3.14 Обеспечить устранение за свой счет повреждений, причиненных другим Помещениям, общедомовому имуществу, а также ремонт (замену) поврежденных стекол, окон, дверей, санитарно-технического, электрического, инженерного или иного оборудования, конструкций, общего и частного имущества Собственников МКД, если указанные повреждения произошли по вине Собственника (арендаторов, нанимателей), либо лиц, проживающих с ним, либо других, связанных с ним лиц.

6.3.15 Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию. Использовать энергоносители в пределах норм, определенных проектной документацией дома.

6.3.16 Не устанавливать телевизионные, радио, электро-, телефонные и иные устройства, оборудование и провода на объектах общей собственности, в т.ч. на фасадах, стенах или крыше дома, без письменного разрешения Управляющей компании.

6.3.17 Не выгуливать домашних животных на придомовой территории, прилегающих газонах, площадках. Выводить (проводить) собак, начиная от дверей своей квартиры и до выхода за пределы придомовой территории, прилегающих газонов, площадок только на коротком поводке и в наморднике; допускается выводить (проводить) без намордников собак декоративных пород.

6.3.18 Не осуществлять окраску конструкций, выходящих на фасад здания (балконы, лоджии и пр.), в цвет, отличающийся от предусмотренного паспортом фасада; не изменять вид и цвет остекления, выполненные в соответствии с паспортом фасада.

6.3.19 Письменно предупредить Управляющую компанию о передаче права собственности на

квартиру другому лицу.

6.3.20 За свой счет осуществлять ремонт, метрологическую поверку и замену индивидуальных приборов учета.

7. Платежи по договору.

7.1. Структура платы Собственника по настоящему Договору включает в себя (п.2 ст.154 ЖК РФ):

– плату за содержание и ремонт (текущий и капитальный) общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом, уборку лестничных клеток, содержание придомовой территории, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов, содержанию и ремонт ПЗУ;

– плату за коммунальные услуги (горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление). Плата за отопление вносится равномерно в течение года за каждый месяц отопительного сезона;

– плату за предоставление услуг проводного радио- и телевизионного вещания, услуги Сбербанка;

– административно-управленческие расходы.

7.2. Собственник до 30-го числа месяца письменно предоставляет диспетчеру Управляющей компании показания квартирных индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды.

7.3. Тарифы на коммунальные платежи определяются в соответствии с распоряжением комитета по тарифам города Санкт-Петербурга.

7.4. Собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунального электроснабжения многоквартирного дома, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета.

7.5. Размер платы для холодного и горячего водоснабжения (при наличии индивидуальных приборов учета) определяется в соответствии с тарифами соответствующих организаций - поставщиков услуг, Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга. Расчет платы для холодного и горячего водоснабжения производится исходя из нормативов потребления в следующих случаях:

а) при неоднократном (2 и более раз) отказе собственника в допуске представителей Управляющей компании в занимаемое собственником жилое помещение;

б) при неисправности индивидуальных приборов учета или их отсутствии;

в) при нарушении целостности пломб на счетчиках;

г) при нарушении сроков поверки счетчиков более 30 дней (согласно паспортных данных);

В случаях а)-в) перерасчет платы по нормативам потребления будет производиться начиная с месяца, в котором была произведена последняя проверка правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае г) перерасчет платы по нормативам потребления будет производиться начиная с даты окончания сроков поверки счетчиков.

7.6. В случае наличия положительной разницы между показаниями общедомового водосчетчика и суммарных показаний всех квартирных водосчетчиков, установленных в многоквартирном доме, собственник оплачивает дополнительный объем воды, определенный в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, изложенных в Постановлении Правительства РФ №307 от 23.05.06 г.

7.7. Плата по настоящему Договору вносится Собственником на расчетный счет Управляющей компании денежными средствами ежемесячно и одновременно и не позднее десятого числа, следующего за оплачиваемым месяцем.

7.8. Если собственник помещений нарушил сроки внесения платежей, в соответствии с п.14 ст.155 Жилищного Кодекса РФ взысканию подлежит пеня в размере одной трехсотой действующей на момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

7.9. Оплата по настоящему Договору может корректироваться Управляющей компанией в случае изменения тарифов соответствующих организаций - поставщиков услуг, Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга, изменения МРОТ, а также иных экономических факторов, соразмерно изменению стоимости фактических затрат Управляющей компании. В этом случае Управляющая компания уведомляет Собственника о корректировке суммы оплаты за месяц до ее проведения путем размещения соответствующего уведомления на доске объявлений.

7.10. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией неоговоренных настоящим Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании, компенсируются Собственниками дополнительно.

8. Ответственность сторон

8.1. Нарушение Правил проживания, а также самовольное переоборудование и перепланировка помещений, использование их не по назначению, повреждение ограждающих конструкций многоквартирного дома, помещений, их оборудования и объектов благоустройства влечет ответственность в зависимости от характера нарушений и их последствий в соответствии с положениями Кодекса РФ об административных правонарушениях, Гражданского кодекса РФ и Уголовного Кодекса РФ.

8.2. При нарушении Собственником Правил проживания и систематическом нарушении им прав и законных интересов соседей, Управляющая компания после соответствующего предупреждения Собственника вправе обратиться в соответствующие органы для принятия мер, предусмотренных ст.293 ГК РФ.

8.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение.
- если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора.

8.4. Стороны несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных сетей и оборудования, находящихся внутри каждого помещения в соответствии с Прил.№1 к настоящему договору.

8.5. Ответственность Управляющей компании:

8.5.1 Управляющая Компания несет ответственность за качество выполняемых им работ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5.2 Управляющая Компания освобождается от ответственности за нарушение качества предоставляемых услуг, если оно произошло не по вине Управляющей Компании, а именно:

- Управляющая Компания не несет ответственности за снижение температуры горячей воды в межотопительный период, возникающее из-за отсутствия циркуляции горячей воды на источнике тепла и недостаточного водоразбора в помещениях многоквартирного дома.
- Управляющая Компания не несет ответственности за снижение бактериологических и химических показателей горячей воды, возникающих вследствие загрязнения воды на источнике или в ходе ее транспортировки в магистральных (квартирных) сетях.

8.5.3 Управляющая Компания не несет ответственности за качество предоставляемых услуг за период несвоевременного внесения платы Собственником (ст.328 ГК РФ).

8.6. Ответственность Собственника:

8.6.1 За несвоевременное внесение платы за пользование жилищно-коммунальными и другими видами услуг Собственник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с одиннадцатого числа следующего месяца. Уплата пени не освобождает Собственника от выполнения обязательств по Договору в установленный срок.

8.6.2 Собственник несет ответственность за исправность и целостность счетчиков, а также пломб на них. Собственник обязан немедленно сообщить в диспетчерскую Управляющей компании обо всех неисправностях и нарушениях, а также о нарушении целостности пломб. При приемке квартиры, каждой проверки показаний индивидуальных приборов учета, их замене и опломбировании – составляется двухсторонний акт, направляемый в бухгалтерию Управляющей компании.

9. Форс-мажор

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Условия изменения и расторжения договора

11.1. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

11.2. Все изменения и дополнения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываемым Управляющей Компанией и Собственником в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

11.3. В результате решения общего собрания Собственников помещений данного МКД о расторжении договора с Управляющей Компанией с целью перехода на обслуживание в иную Управляющую Компанию или организацией собственного ТСЖ. С этого момента Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

11. Срок действия договора

12.1. Договор заключен на неопределенный срок с «__» _____ 2015 года. При этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей Компании.

12.2. Действие Договора прекращается при смене собственника, физическом уничтожении или разрушении дома в случае невозможности его восстановления.

12. Порядок рассмотрения споров

Споры, возникающие в ходе исполнения данного Договора, разрешаются по соглашению Сторон, в судебном, либо административном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. Прочие положения

По вопросам, которые не урегулированы настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Собственника, другой - у Управляющей компании.

Приложения:

Приложение №1 - Акт разграничения зон ответственности технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома между Собственником и Управляющей компанией.

Приложение № 2 – Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Реквизиты сторон:

Управляющая компания

ООО «Управляющая Компания «Пороховые»
ИНН 7806383922 КПП 780601001
Р/сч 40702810755130001048 в Северо-Западный
банк ОАО «Сбербанка России» г.Санкт-
Петербург
К/сч 30101810500000000653 БИК 044030653
Юр.адрес: 195298, С-Петербург, ул.Хасанская,
д.18, к.2
ОКПО 85485387 ОГРН 1089847126896 ОКВЭД
70.32.1
т/факс 521-15-15

Генеральный директор Ерохин Денис
Александрович

Собственник:

_____ (ФИО полностью)

_____ (Паспортные данные)

Адрес: _____

Тел _____

Подпись: _____

М.П.

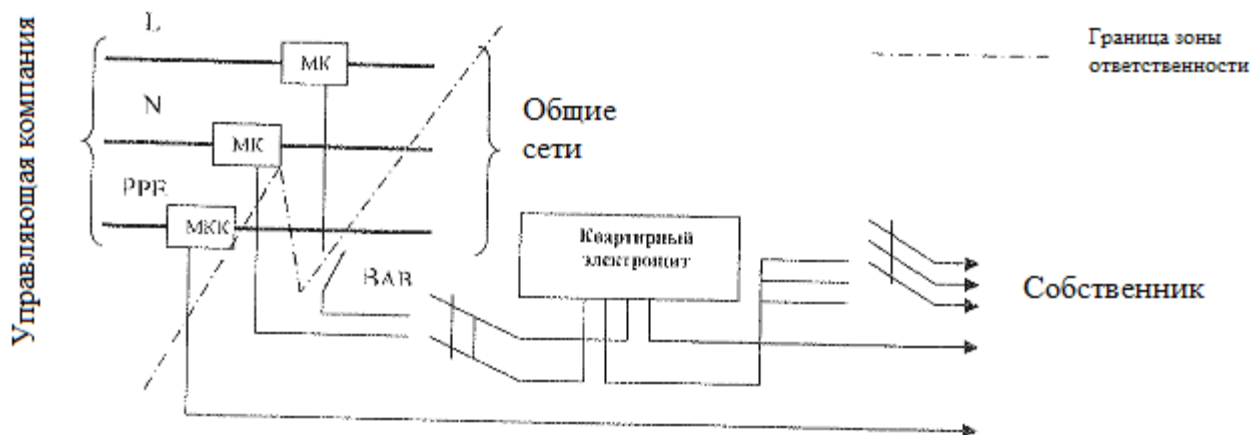
**АКТ разграничения зон ответственности
технического обслуживания инженерных сетей многоквартирного дома
между Собственником и Управляющей Компанией.**

Собственник жилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Гранитная дом 50 лит А, квартира _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», в лице _____ с одной стороны и ООО «УК «Пороховые», именуемое в дальнейшем «Управляющая Компания», в лице Генерального директора Ерохина Д.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Акт о разграничении зон ответственности технического обслуживания многоквартирного дома между Собственником и Управляющей Компанией.

1. В качестве границ зон ответственности технического обслуживания многоквартирного дома между Собственником и Управляющей Компанией, приняты линии разграничения между общей долевой собственностью общего имущества многоквартирного дома и собственностью владельцев жилых (нежилых) помещений, которые представляют собой границы отвода инженерных сетей к жилому (нежилому) помещению общих домовых систем.

2. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Собственником и Товариществом устанавливаются следующие.

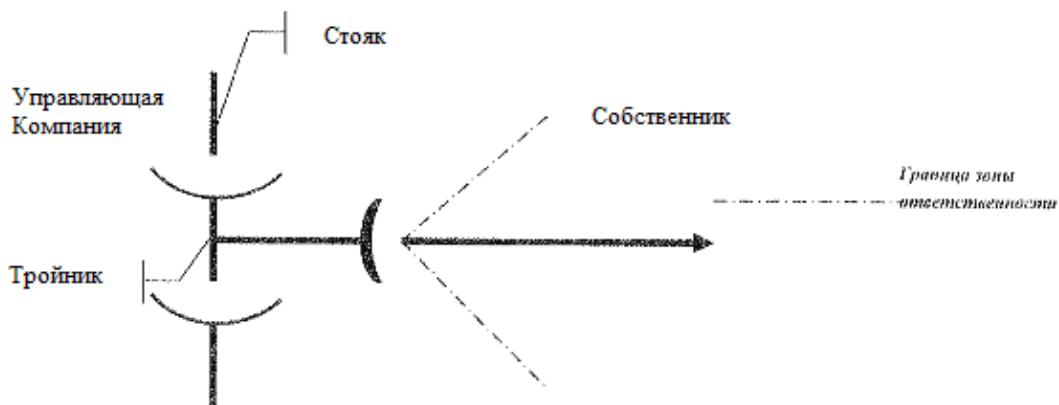
2.1. По системе электроснабжения: места крепления (МК) отходящих от шин к жилому помещению Собственника нулевого (N) и защитного (РЕ) проводников и входной зажим автоматического выключателя, установленного на фазовом (L) проводнике, расположенных в щитке распределительном этажном (ЩРЭ). Шины и питающие стояки обслуживает Товарищество. Отходящие в направлении квартиры от мест крепления к шинам проводники, выключатель (АВ) с присоединенными к нему фазовым проводником, питающим квартирную сеть и все электрооборудования, расположенное в жилом (нежилом) помещении – обслуживает Собственник за счет личных средств. При этом Собственник не имеет право самовольно менять тип и номинал установленного автоматического выключателя.



По системам холодного и горячего водоснабжения: граница первого резьбового соединения запорной арматуры от транзитного стояка водоснабжения на отводах внутриквартирной разводки. Транзитный стояк обслуживает Управляющая Компания, оставшуюся часть Собственник за счет личных средств.



По системе водоотведения: граница присоединения отводящей трубы системы водоотведения жилого (нежилого) помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая компания, оставшуюся часть – Собственник за счет личных средств.



По системе теплоснабжения: транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы и радиаторы центрального отопления являются общим имуществом.

По информационно-телекоммуникационным системам (ПЗУ, радиовещание, сети Интернет, телефонной связи и телевизионного вещания): места присоединения в ЩРЭ подводящего квартирного кабеля к распределительным коробкам (РК) соответствующих систем. Магистральную разводку кабелей по стояку дома обслуживает Управляющая Компания, а оставшуюся часть (в т.ч. кабели от РК в квартиру, трубку вызова ПЗУ, телефонный аппарат, телевизор, радиоприемник, компьютер) – Собственник за счет личных средств.



3. Зона ответственности Управляющей Компании по санитарному содержанию придомовой территории устанавливается в красных границах земельного участка МКД.

Собственник:
Квартиры № __ по ул. Гранитная д. 50 лит. А

(подпись)

(расшифровка)

ООО «УК «Пороховые»
Генеральный Директор
_____/Ерохин Д.А./

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

Работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме включают в себя:

1. Управление Многоквартирным домом.
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - внутренних систем газоснабжения.
4. Санитарное содержание, в т.ч.
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме,в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - уход за зелеными насаждениями,
 - дератизация.

Собственник:

(подпись)

(расшифровка подписи)

Генеральный директор ООО «УК «Пороховые»

Ерохин Д.А.