

ДОГОВОР № С23-____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Санкт-Петербург

«___» _____ 201_ 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, Среднеохтинский проспект дом 23 корпус 2 литера А помещение № _____**, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые также «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является выполнение Исполнителем своими силами либо путем привлечения других организаций за плату работ и услуг в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий собственнику, в доме по адресу г. Санкт-Петербург, Среднеохтинский проспект дом 23 корпус 2 литера А (далее – МКД), посредством:

- обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества в МКД в соответствии с заданием Собственника,
- решения вопросов пользования указанным имуществом,
- представления интересов собственника в отношениях с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями в целях предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

По договору Собственником Исполнителю передаются права по управлению, совместному пользованию своей доли в общей долевой собственности в МКД, которое Исполнитель принимает на себя.

Исполнитель – это представитель собственника во взаимоотношениях с третьими лицами, существующий в форме юридического лица, не имеет самостоятельных интересов отличных от интересов собственников.

1.2. Управление МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений, проведенного _____ г. (протокол № ____ от «___» _____ 20__ г.)

1.3. Термины, используемые в договоре.

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании 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, Среднеохтинский проспект дом 23 корпус 2 литера А, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, состоящее из жилых и нежилых 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.

Комната - часть квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отведения сточных вод из внутридомовых инженерных систем);

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от

централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), мусороприемные камеры, мусоропроводы.

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

Коллективный (общедомовый) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими

ми, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений). К коммунальной услуге относится услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами;

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или технической документации на многоквартирный дом либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения. К нежилым помещениям в настоящих Правилах приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией);

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод);

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отведения сточных вод из внутридомовых инженерных систем);

Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

Общее имущество многоквартирного дома - 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 жилых 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.

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: проводное радиовещание, сеть Интернет, телефонная связь и телевизионное вещание.

Задание собственника является - это осуществление деятельности в соответствии с минимальным перечнем, согласно договору, планом текущего ремонта, принятым на ежегодном собрании, оказание дополнительных услуг принятых на общем собрании Собственников (ООС) оказываемых в рамках управления многоквартирного дома, изменение периодичности оказания услуг принятыми на ООС, другие целевые расходы принятые на ООС.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Представлять от своего имени в государственных и иных учреждениях интересы Собственника, связанные с эксплуатацией и обслуживанием общего имущества МКД и помещений.

Блюсти интересы Собственника, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и принятыми собственниками решениями;

2.1.2. Проводить осмотры общего имущества МКД, в том числе элементов, расположенных на территории частной собственности (квартиры, нежилые помещения) и производить оценку текущего состояния общего имущества МКД;

Планировать и осуществлять комплекс действий по обеспечению сохранности и надлежащего состояния общего имущества в МКД (в том числе, содержание, техническое обслуживание и ремонт инженерных систем, оборудования и имущества, входящих в состав общего имущества МКД; осуществлять подготовку инженерных систем, оборудования, строительных конструкций МКД к сезонной эксплуатации) своими силами, либо привлечь третьи лица;

2.1.3. Заключать от своего имени за счет и в интересах Собственника договоры с целью удовлетворения потребностей последнего в эксплуатационных и ремонтных услугах или самостоятельно обслуживать внутридомовые инженерные системы, а также иные элементы, входящие в состав общего имущества МКД;

Обеспечение надлежащего содержания общего имущества МКД – это проведение технических осмотров, составление актов по результатам осмотров, составление рекомендуемого для утверждения собственниками перечня работ по надлежащему техническому обслуживанию и ремонту общего имущества МКД, в том числе инженерных систем и общедомовых приборов учета; осуществление аварийного обслуживания, услуг по санитарному содержанию общего имущества МКД, уборке лестничных клеток и придомовой территории, вывозу твердых бытовых отходов, проведению капитального и текущего ремонта общего имущества МКД, техническому обслуживанию и ремонту ПЗУ, техническому обслуживанию и ремонту АППЗ, техническому обслуживанию и ремонту лифтового оборудования, организации диспетчерской службы, ремонту и техническому обслуживанию системы видеонаблюдения, ремонту и техническому обслуживанию паркинга;

2.1.4. Заключать от своего имени в интересах и за счет Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями с целью удовлетворения потребностей Собственников помещений в коммунальных ресурсах безопасных для жизни, здоровья в необходимых объемах, надлежащего качества, и с надлежащим режимом подачи. Перечень коммунальных ресурсов определяется уровнем благоустройства многоквартирного дома: ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение, газоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО.

2.1.5. Контролировать выполнение обязательств и качество услуг, оказываемых лично Исполнителем по договору;

2.1.6. Обеспечивать содержание общего имущества и помещений и придомовой территории в соответствии с санитарными нормами, правилами, иными требованиями законодательства РФ и заданием Собственника.

2.1.7. Производить начисление обязательных платежей в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

2.1.8. Контролировать выполнение всеми Собственниками помещений обязанностей по оплате коммунальных услуг и содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с их долями в общей долевой собственности по своевременному внесению установленных обязательных платежей и целевых взносов.

2.1.9. Своевременно, путем вывешивания объявления в каждом парадном, информировать Собственников об изменении суммы обязательных платежей и тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты начала действия новых тарифов.

2.1.10. Представлять общему собранию Собственников помещений один раз в год отчет о хозяйственной деятельности за прошедший год.

2.1.11. Раскрывать информацию в соответствии со стандартом, утвержденным Правительством Российской Федерации, представлять для ознакомления документы в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

2.1.12. Направлять предписания о прекращении действий, либо привлекать уполномоченные органы для пресечения действий лиц, затрудняющих, либо препятствующих сторонам в исполнении обязательств, принятых на себя по договору.

2.1.13. Рассматривать, выносить на обсуждение общего собрания Собственников помещений и учитывать в работе замечания и предложения по улучшению качества обслуживания и эксплуатации общего имущества и помещений.

2.1.14. Привлекать специализированные организации, либо самостоятельно устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника на ремонт в сроки, установленные законодательством РФ и договором;

2.1.15. Принимать участие в составлении актов в случаях причинения вреда инженерному оборудованию, отделке помещения и предметам интерьера Собственника, а также общего имущества МКД.

2.1.16. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

2.1.17. Производить в установленном действующим законодательством РФ порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

2.1.18. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника на режим и качество поставляемого коммунального ресурса и предоставляемых услуг, учет их исполнения;

2.1.19. В течение двух рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) уведомлять Собственника об итогах ее рассмотрения;

2.1.20. Своевременно производить подготовку дома, санитарно-технического и инженерного оборудования дома к эксплуатации в зимних условиях и летний период;

2.1.21. Не позднее трех дней до проведения плановых работ письменно уведомить Собственника о них путем размещения уведомления на первом этаже в парадном. В случае проведения работ в помещениях Собственника, письменно согласовать с ним время доступа в помещение и срок проведения работ;

При проведении плановых и внеплановых работ Собственник обязан обеспечить доступ в помещение и к общему имуществу многоквартирного дома;

2.1.22. Производить сверку платы за коммунальные услуги и не позднее трех рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность расчетов с Собственником с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, договора, а также правильность начисления установленных законодательством и договором платежей;

2.1.23. Хранить, восстанавливать и вести техническую документацию и финансовую документацию на МКД и иные связанные с исполнением договора документы;

2.1.24. Рассчитывать размер платы за коммунальные услуги в соответствии с требованиями действующего законодательства и договора, оформлять и выставлять платежные документы для оплаты (квитанции);

2.1.25. Заключать от имени Собственника договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД, в том числе договоров на предоставление во временное пользование общее имущество МКД на условиях, определенных решением общего собрания, вести учет собственников помещений и зарегистрированных граждан, осуществляет иную предусмотренную действующим законодательством деятельность.

2.2. Исполнитель имеет право:

2.2.1. Нанимать работников для выполнения принятых на себя обязательств;

2.2.2. Истребовать в установленном законодательством порядке задолженность с Собственника помещения, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, а в случаях нарушения Собственником сроков оплаты коммунальных услуг - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

2.2.3. Требовать у Собственника допуск в занимаемое им помещение работников или представителей Исполнителя, работников аварийных служб для осмотра помещения на предмет соответствия санитарным и техническим нормам, выполнения плановых ремонтных работ с предварительным уведомлением не менее чем за трое суток, а для ликвидации аварий - в любое время;

2.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) лиц, использующих его помещение;

2.2.5. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще одного раза в шесть месяцев, осуществлять проверку правильности снятия им показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности пломб срок поверки;

2.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами и договором, предоставление услуг, в случае их неоплаты.

2.2.7. Заключать от имени собственников помещений в многоквартирном доме договора об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку оборудования и рекламных конструкций) на условиях, определенным решением общего собрания собственников.

2.2.8. Оказывать иные услуги в соответствии с решением общего собрания.

2.3. Собственник имеет право:

2.3.1. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

2.3.2. Знакомится с информацией об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, сведения о размере и порядке начисления обязательных платежей, целевых взносов, изменении размера платы за услуги и порядке их оплаты, ежеквартально получать информацию о состоянии своего лицевого счета;

2.3.3. Получать от Исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

2.3.4. Требовать уплаты Исполнителем неустоек (штрафов, пеней) возмещения убытков, вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника, а также лицам, совместно проживающим с ним только при наличии вины Исполнителя;

2.3.5. Получать информацию о работе органов управления, знакомиться с данными финансового учета, отчетности и другой документацией по финансово-хозяйственной деятельности Исполнителя;

2.3.6. Вносить свои предложения и замечания по улучшению качества предоставления услуг;

2.3.7. На возмещение Исполнителем расходов, понесенных Собственником в связи предотвращением ущерба, нанесенного общему имуществу, помещениям, в том случае, если причиной не явились действия или бездействие Собственника и Исполнитель не был поставлен в известность об угрозе утраты или повреждения общего имущества, помещения, и (или) не принял мер по предотвращению угрозы утраты, повреждения, и (или) санкционировал действия Собственника.

2.3.8. Собственник вправе только после получения разрешения межведомственной комиссии и согласования изменений с Исполнителем производить переустройство и перепланировку в занимаемых им помещениях.

Изменение сечения труб отопления, количества или мощности отопительных приборов, изменение схемы электроснабжения квартиры, изменение системы вентиляции квартиры (включая устройство дымоходов), пожарной сигнализации и пожаротушения, устройство дополнительных дверей и отсеков в местах общего пользования возможно только после получения согласования с собственниками, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

В период проведения работ, а также для получения согласования собственников и Исполнителя для начала производства работ, Собственник обязан обеспечить доступ представителям Исполнителя и другим уполномоченным лицам для осмотра помещения и составления акта, и обязан согласовать этот акт.

2.4. Собственник обязан:

2.4.1. Использовать помещение и находящееся в нем оборудование в соответствии с его назначением, санитарными и техническими нормами и правилами; соблюдать правила пожарной безопасности и нести ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ; соблюдать правила пользования общим имуществом МКД, придомовой территорией, а также обеспечить соблюдение вышеуказанных правил проживающими в квартире Собственника, и (или) иными лицами, пользующимися принадлежащим Собственнику помещением;

2.4.2. Уведомлять письменно Исполнителя о производстве работ, связанных с внутридомовыми инженерными системами с представлением их перечня и порядка производства (в случае необходимости по действующему законодательством РФ проекта производства работ и иной технической документации) во избежание действий, которые могут привести к ухудшению состояния этих систем и возникновению проблем в соседних помещениях, а также возможного причинения вреда Исполнителю. В случае возникновения подобных ситуаций, ответственность за последствия перед соседями и Исполнителем Собственник несет в полном объеме;

2.4.3. Нести бремя содержания общего имущества МКД пропорционально доле, что означает своевременную оплату в полном объеме коммунальных платежей, а также принятие решений в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

2.4.4. Нести ответственность в установленном законодательством РФ порядке за несвоевременное внесение платежей и по другим основаниям, предусмотренным договором;

2.4.5. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и распределителях, своевременно производить их поверку и (или) замену. При обнаружении неисправностей, нарушений, отсутствия пломб, иных нарушениях, немедленно сообщать о них Исполнителя (диспетчера, управляющего);

2.4.6. Осуществлять контроль состояния внутридомовых, в том числе внутриквартирных инженерных систем, принимать все возможные меры по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома и конструктивных элементов и оборудования, присоединенного к нему (в т.ч. краны, смесители, ванны, раковины, унитазы, газовые и электрические плиты, бойлеры, приборы электроосвещения, стиральные и посудомоечные машины) в целях предотвращения;

2.4.6. Допускать в помещение представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния оборудования в помещении и выполнения необходимых ремонтных работ в согласованное время, а представителей Исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

2.4.7. В заранее согласованное с Собственником время (не чаще одного раза в три месяца) обеспечить допуск представителям Исполнителя для снятия показаний индивидуальных приборов учета. Своевременно производить поверку индивидуальных приборов учета, а также своевременно предоставлять Исполнителю информацию о поверке, что является основанием для принятия показаний индивидуальных приборов учета для расчета коммунальных платежей;

2.4.8. Информировать Исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее десяти рабочих дней с даты произошедших изменений;

2.4.9. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги;

2.4.10. При переходе права собственности к другому лицу, учесть в договоре с новым собственником правопреемство по обязательствам Договора;

2.4.11. В течение 2-х дней с даты сдачи помещения в аренду (найм), письменно уведомить Исполнителя об этом факте с указанием лиц, которым предоставлено право пользования помещением, с указанием срока, на который это право предоставлено, при этом обязанность по своевременному внесению коммунальных платежей в полном объеме остается на Собственнике.

2.5.11. Собственник обязан уведомить Исполнителя о заключении договора страхования, а также предоставить информацию о перечне страховых случаев, основаниях возникновения ответственности и размере страхового возмещения.

В случае заключения Договора страхования после подписания настоящего Договора Собственник обязуется пригласить представителя Исполнителя для участия в осмотре помещения и фиксации исходного состояния объекта страхования.

Собственник обязан уведомить страховую организацию об обязательном присутствии Исполнителя при составлении актов осмотра помещения при наступлении страхового случая.

При наступлении страхового случая Собственник обязан уведомить Исполнителя об этом, обеспечить присутствие представителя Исполнителя при осмотре помещения и участие в составлении акта со страховой компанией, оценщиком и (или) экспертом, с обязательной фотофиксацией и предоставлением экземпляра акта осмотра Исполнителю.

В случае, если Собственник не исполнил требования настоящего пункта в полном объеме, т.е. не уведомил Исполнителя о заключении договора страхования до подписания настоящего Договора, не привлек Исполнителя для составления акта осмотра исходного состояния, не привлек Исполнителя для участия в осмотре и составлении акта при заключении договора страхования после подписания настоящего договора, не обеспечил присутствия Исполнителя при составлении акта со страховой организацией, оценщиком и (или) экспертом при наступлении страхового случая, финансовые претензии от страховой организации не принимаются и ответственность за данное обстоятельство возлагается на Собственника в полном объеме.

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте помещения;

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Исполнителя;

2.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на дом либо в технический паспорт помещения;

2.5.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

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

2.5.6. Нарушать требования пожарной безопасности путем подключения приборов, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, установки оборудования, проведения переустройства и перепланировок.

2.5.7. Нарушать правила пользования жилыми помещениями и правила поведения в местах общего пользования.

2.5.8. Сбрасывать в систему водоотведения (канализация раковин – кухня, ванная) иное, кроме сточных вод;

2.5.9. Сбрасывать в систему канализации (унитаз) иное, кроме естественных отходов жизнедеятельности организма, жидких отходов с температурой не выше комнатной, бумажной туалетной бумаги и салфеток.

2.5.10. Запрещается самовольно производить работы по переустройству и перепланировке, а также работу по закрытию конструктивных элементов инженерных систем общего имущества МКД декоративными элементами (короб, ширма и т.п.), препятствующим проникновению воздуха и создающим благоприятные условия для образования конденсата на трубах, что впоследствии ведет к коррозии, сокращению срока эксплуатации и возникновению аварийных ситуаций;

2.6. Стороны имеют иные права и несут иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ. Собственник несет персональную ответственность за свои действия и бездействия, а также за действия и бездействия лиц, которые проживают на территории его собственности перед Исполнителями и иными лицами, чьи интересы нарушил.

3. Перечень услуг и порядок их оплаты

3.1. В соответствии с Договором Исполнитель заключает договоры с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями на предоставление коммунальных услуг.

3.2. Размер платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается в соответствии с действующим законодательством РФ с учетом законодательства Санкт-Петербурга, как субъекта Российской Федерации.

Перечень услуг и их стоимость на дату подписания Договора определены нормативными актами РФ и Санкт-Петербурга, а также решениями общего собственников.

3.3. Расчет потребления в жилых и нежилых помещениях, являющихся собственностью граждан и (или) юридических лиц производится по показаниям индивидуальных и коллективных приборов учета, либо по нормативам потребления для населения для жилых помещений и по расчетной нагрузке для нежилых, при их отсутствии либо неисправности. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Сведения о потребленных ресурсах с индивидуальных приборов учета предоставляются Собственником управляющему ежемесячно до 25-го числа. В случае, непредоставления указанных сведений расчет за потребленные ресурсы производится в соответствии с абз.1 п. 2.3.

3.4. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым, на основании «Квитанции» направляемой Собственнику через почтовый ящик.

В случае утраты дубликат может быть заказан через _____.

3.5. Льготы по оплате услуг предоставляются Собственникам в соответствии с действующим законодательством РФ, при отсутствии у них задолженности по оплате коммунальных услуг.

3.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению поставщиком коммунальных услуг, в соответствии с указанными действующим законодательством Российской Федерации Правилами, при составлении соответствующих актов с участием ресурсоснабжающей организации.

3.7. Расход средств, получаемых в результате предоставления в пользование на возмездной основе общего имущества МКД, осуществляется на условиях определенных общим собранием собственников.

4. Особые условия.

4.1. Исполнитель вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

4.1.1. возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, и электроснабжение, а также водоотведение;

4.1.2. возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

4.1.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.3. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через один месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

4.3.1. проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу;

4.3.2. выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

4.3.3. получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

4.3.4. использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте помещения;

4.3.5. неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, и которое может прямо или косвенно привести к аварии или угрожать безопасности граждан и их собственности, и удостоверено органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

4.4. Исполнитель вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в случае их неоплаты и (или) неполной оплаты Собственником за период более трех месяцев последовательно или суммарно, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ, и при отказе Собственника от подписания соглашения о сроках погашения задолженности с указанием срока погашения, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

4.4.1. Исполнитель письменно уведомляет Собственника по реквизитам, указанным Собственником, в том числе по электронной почте, через SMS или путем вручения уведомления под расписку, о наличии у него задолженности с указанием ее суммы и предложением погасить задолженность в течение одного месяца.

4.4.2. В случае невозможности Собственника погасить задолженность в течение одного месяца, он в течение трех рабочих дней с даты получения уведомления письменно направляет Исполнителю свои предложения по ее погашению. В течение трех рабочих дней с даты получения Исполнителем предложения от Собственника, Исполнитель назначает сверку расчетов и подписание соглашения о погашении задолженности.

4.4.3. Если Собственник получил уведомление и в течение трех рабочих дней с даты получения не направил свои предложения, это означает, что он признал задолженность в заявленном размере и принял обязательства по погашению всей суммы задолженности в течение одного месяца с даты получения уведомления.

4.4.4. При непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных ресурсов, что оформляется актом. Ограничение сопровождается предварительным (за трое суток) письменным извещением Собственника. Исключение составляет отопление, холодное водоснабжение и водоотведение.

4.4.5. Период приостановления или ограничения предоставления коммунальных ресурсов может продолжаться до ликвидации задолженности или устранения выявленных у Собственника нарушений. Предоставление коммунального ресурса возобновляется в течение двух рабочих дней с момента устранения причины приостановления и (или) ограничения, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

4.4.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунального ресурса не является основанием для расторжения Договора.

4.4.7. Исполнитель не несет ответственность за ущерб и убытки, возникшие в связи с приостановлением или ограничением предоставления коммунального ресурса.

4.6. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных ресурсов не должны приводить:

- к повреждению общего имущества МКД, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями;

- к нарушению установленных требований пригодности помещений для использования по назначению.

4.7. В случае не предоставления коммунальных ресурсов или предоставления коммунальных ресурсов и услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом Исполнителя.

Исполнитель несет ответственность только за те услуги, которые оказывает, в остальных случаях он представляет интересы Собственника в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Сообщение может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийной службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленного коммунального ресурса, услуги или предоставление их ненадлежащего качества. Сотрудник аварийной службы, принявший заявку, обязан представиться, сообщить ее регистрационный номер и дату и время приема.

По факту заявки Исполнитель направляет обращение в ресурсоснабжающую организацию и назначается проверка, по ее результатам составляется акт, который подписывается Собственником, Исполнителем и представителем ресурсоснабжающей организации.

В акте фиксируются: время, дата и место составления акта, представители нарушения, их, и причина.

Акт о непредоставлении коммунального ресурса или предоставлении коммунального ресурса, услуги ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы ресурсоснабжающей организации Исполнителю, который перечисляет полученные денежные средства в полном объеме Собственнику.

Собственник, в случае подачи заявки и уклонения впоследствии от проведения проверки и подписания акта, составленного по итогам проверки, не вправе предъявлять претензии по сути обращения.

4.8. Исполнитель вправе пользоваться информацией, предоставленной Собственником в целях уведомления Собственника о проводимых Исполнителем мероприятиях (собраниях, осмотрах, и т.п.). Письменное обращение к Собственнику, направленное по указанной им электронной почте, SMS является надлежащим уведомлением.

5. Ответственность Сторон

5.1. Исполнитель несет ответственность, установленную законодательством РФ за нарушение качества и порядка предоставления услуг, за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, а также лицам, пользующимся помещением совместно с ним, при наличии своего виновного действия или бездействия. Действия или бездействия Исполнителя определяются действующим законодательством РФ, Договором.

5.2. Стороны не несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательства по настоящему договору, если докажут, что это произошло вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс- мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и Стороны предприняли все возможные и зависящие от них меры по надлежащему исполнению своих обязанностей. К форс-мажорным обстоятельствам относятся, в частности: военные действия, воздействие сил природы (землетрясение, наводнение и т.д.), решения государственных органов.

О наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны должны уведомить друг друга в течение трех рабочих дней с момента их наступления.

В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится на период, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг если это произошло по вине ресурсоснабжающих организаций (гарантирующего поставщика), если это связано с необходимостью проведения капитального ремонта, либо по причине действий самих Собственников, третьих лиц, исполнитель так же обязан предпринять все действия в том числе предоставление интересов собственника в суде для компенсации затрат на устранение всех недостатков нанесенных общедомовому имуществу начиная с даты внесения многоквартирного дома в реестр лицензии ООО «УК «Пороховые».

5.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

Сумма платежа, недостаточная для погашения задолженности прежде всего погашает пени, а оставшаяся часть погашает основную сумму долга.

При предоставлении коммунального ресурса услуг ненадлежащего качества Исполнитель по заявлению Собственника вправе потребовать от ресурсоснабжающей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) в следующих случаях:

5.3.1. если суммарное время перерывов в предоставлении коммунального ресурса за расчетный период превышает допустимые;

5.3.2. если давление холодной или горячей воды, а также температура горячей воды в точке разбора не отвечают требованиям, установленным нормами и правилами;

5.3.3. если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении не отвечают требованиям, установленным законодательством РФ;

5.3.4. если температура воздуха в помещении (в том числе в отдельной комнате в квартире) ниже значений, установленных законодательством РФ, более чем на величину допустимого отклонения температуры и если давление во внутридомовой системе отопления меньше установленного значения;

5.3.5. если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения Собственника о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их не предоставлении, а Собственник располагает доказательствами направления сообщения;

5.4. Стороны будут стремиться к урегулированию споров и разногласий путем переговоров, в случае не урегулирования разногласий во внесудебном порядке, спор подлежит разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

5.5. Собственник несет персональную ответственность за нарушение требований действующего законодательства РФ.

6. Границы ответственности сторон по договору

6.1. Все инженерные сети, расположенные в многоквартирном доме, находятся в балансовой принадлежности Собственника.

6.2. Границы эксплуатационной ответственности:

6.2.1. Границей ответственности по канализации является точка присоединения отводящей трубы канализации квартиры к тройнику транзитного стояка домового водоотведения. Отводящую трубу канализации и всю канализационную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник.

Крестовину транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель.

6.2.2. Границей ответственности по теплоснабжению являются точки первого резьбового соединения на подводящих и отводящих трубах от транзитных стояков отопления системы теплоснабжения дома к радиаторам отопления квартиры.

Подводящие и отводящие трубы и радиаторы отопления квартиры обслуживает Собственник.

Транзитный стояк отопления, подводящие и отводящие трубы системы теплоснабжения внутри квартиры обслуживает Исполнитель.

6.2.3. Границей ответственности по электроснабжению являются точки крепления на клеммах электрического счетчика заказчика от питающего кабеля.

Отходящие от точек крепления провода, всё электрооборудование и электрическую разводку внутри квартиры обслуживает Собственник за свой счет.

Стояковую разводку, вводной выключатель и этажный электрощит обслуживает Исполнитель

6.2.4. Границей ответственности по холодному водоснабжению является точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения.

Транзитный стояк обслуживает Исполнитель. Первый расположенный от стояка кран и всю водопроводную разводку внутри квартиры обслуживает Собственник.

6.2. Собственник самостоятельно выполняет следующие виды работы в своей квартире: окраску потолков и стен жилых и подсобных помещений квартиры, лоджий; оклейку стен и потолков обоями; устройство, замену и ремонт половых покрытий, окраску полов в жилых и подсобных помещениях; окраску радиаторов, труб центрального отопления, водопровода и канализации; замену дверных, оконных приборов, вставку стёкол; замену или установку кранов, смесителей и другого оборудования и отделку помещений с целью благоустройства квартиры; ремонт или смену электропроводки от ввода в квартиру, смену электроприборов и т.д.; работы по улучшению отделки квартир; ремонт штукатурки стен, потолков, перегородок в помещениях жилых квартир и обеспечивает эксплуатацию внутреннего оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности.

Работы, относящиеся к фасаду МКД, проводятся с обязательным согласованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.3. В случае возникновения аварийных ситуаций по вине Собственника Исполнитель устраняет причину за счет средств Собственника.

7. Срок действия договора, изменения и дополнения к договору

7.1. Договор вступает в силу в соответствии со статьей 162 пункт 7 ЖК РФ и заключается на 1 год.

7.2. При отсутствии за 30 дней до даты окончания срока действия договора заявления от одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, такой договор считается продленным на один год и на тех же условиях.

7.3. Все изменения и дополнения к договору вступают в силу с даты подписания их сторонами Договора.

7.4. Договор не содержит помарок и исправлений, составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

7.5. Все изменения и дополнения к Договору являются неотъемлемой его частью, должны быть составлены в письменной форме и подписаны сторонами.

7.6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7.7. Во всем, что не предусмотрено договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

8. Приложения к договору:

8.1. Приложение № 1 Тарифы по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества для жилых и нежилых помещений на период с 01.12.18 г. по 30.06.2019 г.

8.2. Приложение № 2 Состав общедомового имущества.

8.3. Приложение № 3 Перечень и периодичность основных работ по уборке придомовых территорий и работ по уборке лестничных клеток.

9. Реквизиты и подписи сторон.

Исполнитель: ООО «УК «Пороховые» ИНН 7806383922 КПП 780601001 Р/сч 40702810755130001048 в Северо-Западный банк ПАО «Сбербанка России» г.Санкт-Петербург К/сч 30101810500000000653 БИК 044030653 Юр.адрес: 195298, С-Петербург, ул.Передовиков дом 3 корпус 2 помещение 13-Н ОКПО 85485387 ОГРН 1089847126896 ОКВЭД 70.32.1 т/факс 521-15-15 Генеральный директор Ерохин Денис Александрович	Собственник: ФИО _____ _____ Паспорт _____ _____ Выдан _____ _____ Адрес регистрации _____ _____ Тел. _____ Адрес электронной почты. _____ _____ _____ _____ / _____ / _____
---	--

Тарифы по управлению, содержанию и текущему ремонту общедомового имущества для жилых и нежилых помещений.

1.1. Жилые и нежилые помещения (кроме паркинга) на период с 01.12.2018 г. по 30.06.2019 г. *

№ п/п	Наименование услуги	Тариф
1.	Управление многоквартирным домом, руб./м ²	
	1.1. Управление, руб/2	4,2
	1.2. Услуги ВЦ, руб./кв.	17,42
2.	Содержание общего имущества дома, руб./м ²	
	2.1. Техническое обслуживание, руб/м2	5,44
	2.2. Уборка лестничных клеток, руб./м2	2,07
	2.3. Вывоз мусора, руб/м2	4,96
	2.4. Видеонаблюдение руб/м2	0,25
	2.5. Антенна (при наличии) руб/кв.	45,00
3.	Санитарное содержание территории, руб./м ²	1,88
4.	Текущий ремонт, руб./м ²	6,21
5.	Эксплуатация общедомовых приборов учета, руб./м ²	0,66
6.	ПЗУ, руб./м2	0,34

*С 01.07.2019 года тарифы по пунктам 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3,4,5,6 определяются в соответствии с действующим на этот период распоряжением Комитета по тарифам города Санкт-Петербурга для помещений соцнайма.

1.2. Паркинг на период с 01.12.18 г. по 30.06.2019 г.

№ п/п	Наименование услуги	Тариф
1.	Управление многоквартирным домом, руб./м ²	
	1.1. Управление, руб/2	0,25
	1.2. Услуги ВЦ, руб./кв.	17,42
2.	Содержание общего имущества дома, руб./м ²	
	2.1. Техническое обслуживание, руб/м2	1
	2.2. Уборка лестничных клеток, руб./м2	1
	2.3. Вывоз мусора, руб/м2	0,3
	2.4. Видеонаблюдение руб/м2	0,05
3.	Санитарное содержание территории, руб./м ²	1,1
4.	Текущий ремонт, руб./м ²	2,4
5.	Эксплуатация общедомовых приборов учета, руб./м ²	0,06
6.	ПЗУ, руб./м2	0,06

2. Тарифы для собственников паркинга на содержание внутренних помещений паркинга на период с 01.12.2018 по 30.06.2019 г.

№ п/п	Наименование услуги	Тариф
1.	Содержание и ремонт паркинга, вентиляция, руб/м2	7,3
2.	Санитарное содержание, руб/м2	4,76
3.	Услуги ВЦ, руб/м.м.	17,42
4.	Обслуживание ворот паркинга, руб/м2	0,58
5.	АППЗ (при наличии), руб/м2	0,44
6.	Консьерж, руб/м2	47,08

Генеральный директор ООО «УК «Пороховые»	Собственник помещения № _____
_____/Ерохин Д.А./	_____/_____/_____
« ____ » 201__ г.	« ____ » 201__ г.

Состав общедомового имущества.

- а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, элеваторные узлы
 б) крыши;
 в) фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты,
 г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты);
 д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 е) приборы учета,
 ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков,
 з) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков,
 и) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях,
 к) в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.

Генеральный директор ООО «УК «Пороховые»	Собственник помещения № _____
/Ерохин Д.А./	/_____/
« » 201 г.	« » 201 г.

