

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г. Санкт-Петербург

«___» _____ 20__ г.

ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Морозова Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

собственник жилого помещения _____
квартиры № _____ (части квартиры) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, _____, д. _____, к. _____, кв. _____, (свидетельство о регистрации права собственности № _____ от _____ выдано _____, именуемый _____ в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Помещение - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц.

Многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением. В состав общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля участия - доля Собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании Собственников. Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику помещения общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, не включая площадь помещений, относящихся к общему имуществу.

Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и предоставлению жилищно-коммунальных услуг.

Управление Многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме - содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бы-

товых отходов в соответствии с требованиями собственника и установленными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга, а в их отсутствии утвержденным Федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Текущий ремонт - ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга, а в их отсутствии утвержденным Правительством РФ перечнем, связанных с таким ремонтом работ.

Капитальный ремонт - работы по восстановлению или замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

Коммунальные услуги - услуги по предоставлению холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по капитальному ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения - платеж, взимаемый с Собственника за исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества.

Счет-квитанция - платежный документ, ежемесячно направляемый Управляющей организацией Собственнику для оплаты работ и услуг, оказанных по настоящему Договору.

1.2. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме оказываются (выполняются) по перечню согласно Приложению 2 к настоящему Договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении соответствующих нормативов, норм, правил и стандартов, а также при изменении состава общего имущества в многоквартирном доме. Об изменении Перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в недельный срок.

2.3. Перечень предоставляемых коммунальных услуг установлен в Приложении 3 к настоящему договору. Данный перечень может быть изменен в одностороннем порядке при изменении нормативно правовых актов, регулирующих порядок предоставления коммунальных услуг. Об изменении Перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в недельный срок.

2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

2.5. По настоящему договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.5.1. По системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя.

Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точки крепления провода и все оборудование после этих точек обслуживает Собственник.

2.5.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения с транзитного стояка водоснабжения на каждом этаже.

Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник.

2.5.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения.

Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник.

2.5.4. По системе теплоснабжения: первые точки присоединения отводящих и отходящих труб систем теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома.

Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы, до точки присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления - Собственник.

2.5.5. По системе охранно-пожарной (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ) (при наличии таковых): точка присоединения подводящего кабеля к первому датчику ОПС И АППЗ в помещении.

Общую домовую систему и подводку к первому датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование - Собственник.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Приступать к выполнению настоящего договора с момента заключения настоящего Договора в соответствии с **пунктом 7.1 Договора**.

3.1.2. Соблюдать законодательство Российской Федерации и Санкт-Петербурга, правила, нормы и стандарты, регламентирующие выполнение (оказание) соответствующих работ (услуг).

3.1.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2

3.1.5. Обеспечить бесперебойную работу санитарно-технического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, за исключением случаев ликвидации аварий, обязательных профилактических ремонтных работ, замены оборудования, а также в случаях, когда выполнить ремонтные работы невозможно по вине Собственника.

3.1.6. Информировать Собственника об Исполнителях в случае передачи выполнения (оказания) услуг, предусмотренных настоящим Договором третьим лицам. Управляющая организация несет ответственность за качество выполнения (предоставления) услуг третьими лицами только в том случае, если договором не будет установлена прямая ответственность третьего лица, за услуги, оказываемые непосредственно третьим лицом.

3.1.7. Своевременно проводить подготовку дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем к сезонной эксплуатации.

3.1.8. Проводить плановые и внеплановые осмотры общих конструктивных элементов зданий, инженерных систем, оборудования многоквартирного дома, а также придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.

3.1.9. Вести и хранить (не более трех лет) соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения, бюллетени голосования собственников общих собраний и др.) в отношении многоквартирного дома.

3.1.10. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с выполнением Договора. Срок рассмотрения обращения не может быть более 30 календарных дней с момента поступления запроса. Данный срок может быть продлен с обязательным извещением Собственника в случае необходимости проведения проверок, требующих дополнительного времени.

3.1.11. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов

3.1.12. Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.1.13. Вести учет денежных средств, ежемесячно фактически израсходованных на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, путем составления актов выполненных работ на основании действующих расценок ФСН ТЭР.

3.1.16. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и Договором.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно принимать решения о порядке и условиях технической эксплуатации, содержания и ремонта многоквартирного дома, предоставлению Собственнику жилищных, коммунальных и прочих услуг. При необходимости в установленном порядке заключать договора со специализированными организациями в целях обеспечения технической эксплуатации, содержания и ремонта жилищного фонда, а также обеспечения Собственника жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственником помещения, а также за соблюдением Собственником установленного порядка проведения перепланировок в помещении. При наличии нарушений сообщать об этом в соответствующие государственные органы.

3.2.3. Производить разбор (снос, уничтожение, вывоз) принадлежащих Собственнику объектов, установленных (смонтированных, оставленных и т.п.) за пределами Помещения в случаях:

- если они затрудняют подходы к помещениям других собственников либо к общему имуществу в многоквартирном доме (при отсутствии согласия других собственников и Управляющей организации);

- если они портят общее имущество в многоквартирном доме, нарушают чистоту и порядок;

- если они установлены (смонтированы, оставлены и т.п.) с нарушением действующих правил, норм и стандартов.

При этом Управляющая организация обязана уведомить Собственника о данных нарушениях и предложить в трехдневный срок устранить их.

3.2.4. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.5. Выступать на общих собраниях собственников помещений с предложениями, относящимися к компетенции общего собрания в многоквартирном доме.

Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.2.6. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. По предварительному согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.8. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

3.2.9. С согласия Собственников заключать договоры аренды нежилых, подвальных и чердачных помещений, мансард многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов), и другие цели, определённые решением Собственников.

3.2.10. Оказывать иные услуги, не предусмотренные настоящим Договором за дополнительную плату.

3.2.11. Управляющая организация наделена правом, давать принципиальное согласие и согласовывать от имени собственников помещений размещение рекламоносителей любого вида на общедомовом имуществе многоквартирного дома. Разрешать монтаж рекламоносителей только после получения согласования и подписания рекламоносителями с Управляющей организацией договора на использование общего имущества дома. Осуществлять передачу в пользование на возмездной основе общего имущества дома, определенного ст. 36 ЖК РФ, в т.ч. для размещения рекламоносителей, инженерного и телекоммуникационного оборудования без нанесения ущерба Дому в порядке, предусмотренном ст. 1005, 1006 ГК РФ, с правом заключать договоры передачи во временное пользование общего имущества дома. Денежные средства, вырученные по договорам пользования общим имуществом, расходуются на цели содержания и ремонта общего имущества дома по согласованию с собственниками помещений.

3.2.12. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ г. Санкт-Петербурга, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.2. Производить текущий ремонт Помещения.

К текущему ремонту помещения, выполняемому Собственником за свой счёт, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплётов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения), расположенного в помещении, ремонт штукатурного слоя стен и потолков и иные работы, относящиеся согласно законодательству к текущему ремонту помещения.

3.3.3. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения, а также общего имущества многоквартирного дома без получения соответствующего согласования, предусмотренного законодательством Российской Федерации, и без уведомления Управляющей организации.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправности в помещении, общем имуществе многоквартирного дома немедленно принять все возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Управляющей организации и в соответствующую аварийную службу.

3.3.5. Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома, в том числе технические и подсобные помещения, балконы и лоджии.

3.3.6. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, загрязняющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, а также не сбрасывать строительный, крупногабаритный, бьющийся или тяжёлый мусор в мусоропровод.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не допускать установки самодельных предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

3.3.8. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

3.3.9. Обеспечить устранение за свой счёт повреждений помещения, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

3.3.10. Самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещений (дверей, оконных заполнений и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счёт оплачивать их погрузку и вывоз. По согласованию с Собственником оплата на вывоз вышеуказанного крупногабаритного и строительного мусора включается Управляющей организацией в счёт-квитанцию.

3.3.11. Допускать в заранее согласованное сторонами договора время в помещение работников Управляющей организации или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нём, для выполнения необходимых ремонтных работ и для ликвидации аварий.

3.3.12. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчётным.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать услуги в объёме, отвечающем параметрам качества и надёжности.

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

3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. За выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору, Собственник вносит плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги.

Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в Санкт-Петербурге.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными в Санкт-Петербурге.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет Управляющей организации не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов - счет квитанций, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

4.6. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги, плата рассчитывается согласно законодательству Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

4.7. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

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

4.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.10. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании принимают, на основании отдельного Договора, представленного Управляющей компанией, необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и условия оплаты. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.12. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится по отдельному Договору, в соответствии с адресной программой, за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах сумм убытков, причиненных таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено Договором.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, вызванные действиями (бездействием) Собственника, за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников. Вина определяется судебными органами.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Договору.

Под обстоятельствами непреодолимой силы в Договоре понимаются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания Договора и наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны.

К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

5.5. За несвоевременное и (или) не полное внесение платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.7. Управляющая организация несет ответственность за ущерб причиненный собственнику в результате ее действия или бездействия в размере действительного причиненного ущерба. В случае не достижения согласия в оценке ущерба, отказе собственника от восстановления нарушенного права силами Управляющей организации конфликт разрешается в судебном порядке, согласно действующему законодательству.

5.8. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.9. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую компанию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.10. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома. Нормативные сроки определяются на основании действующего законодательства.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или по поводу Договора, стороны будут стараться разрешать путем переговоров. Если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в судебные органы.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее тридцати дней с момента получения претензии (жалобы) Управляющей компанией, а в необходимом случае проведения проверки в течение 1 месяца.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор является публичным Договором в соответствии со статьей 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2. Настоящий договор заключен на срок 5 (пять) лет.

7.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Таким заявлением со стороны Управляющей организации может быть только письменное уведомление, а со стороны Собственника – решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

7.4. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник:

_____ (фамилия, имя, отчество, либо наименование юридического лица)

_____ (паспортные данные: серия, номер, кем и когда выдан, либо основные реквизиты юридического лица)

_____ (адрес местожительства, для юридических лиц - адрес места нахождения, телефон)

_____ (подпись)

Управляющая организация:

ООО «Жилкомсервис №2 Калининского района»

195257, Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, д. 13 корп. 1

Тел. 241-69-49; факс 555-68-24

ИНН 7804391903, КПП 780401001

ПАО «Банк Санкт-Петербург», Охтинское отделение

р/с 40702810438000003239

БИК 044030790, ОКПО 74808172

к/с 30101810900000000790

ОКПО 74808172, ОГРН 1089847220429

Генеральный директор

_____ Морозов А.В.

МП.

Приложение 1

к договору от «___» _____ 20__ г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес дома _____

Год постройки _____ Серия дома _____

Фундамент (тип и материал) _____

Перекрытия (материал) _____

Крыша (материал кровли, площадь) _____

Балконные плиты, лоджии (шт.,материал) _____

Несущие колонны (шт.материал) _____

Перегородки (материал) _____

Ограждающие ненесущие конструкции _____

Окна в помещения общего пользования (шт.,материал) _____

Иные конструкции _____

Системы холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, вентиляция, отопления, в том числе тепловой пункт (кол-во) _____

элеваторный узел (кол-во) _____, котельная (кол-во) _____, бойлерная (кол-во) _____ насосы (кол-во) _____

Лифт пассажирский (шт. №) _____

Лифт грузовой (№) _____

Мусоропровод (шт.) _____

АППЗ (кол-во) _____ ПЗУ (кол-во) _____ кодовой замок (кол-во) _____

Иное оборудование _____

Нежилые помещения:

Подвальное помещение (площадь) _____

Чердак (площадь), _____

Технические помещения, всего (площадь) _____, в том числе:

Технический этаж (площадь) _____

Технический чердак (площадь) _____

Технический подвал (площадь) _____

Иные технические помещения (наименование, площадь) _____

Лестничные марши, лестничные площадки (площадь) _____

Коридоры (площадь) _____

Колясочные (шт. площадь) _____

Помещения консьержей (шт. площадь) _____

Сведения о земельном участке, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:

Площадь (по видам и классам покрытия , газоны) _____

Элементы благоустройства (наименование , шт) _____

Детская площадка (площадь, оборудование) _____

Иные объекты, расположенные на земельном участке (подчеркнуть и дополнить) : _____

Собственник _____

Управляющая организация: _____

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых по Договору

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:
 - 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов компенсаторов, регулирующих кранов вентиляей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
 - 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
 - 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
 - 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
 - 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
 - 1.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
 - 1.7. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
 - 2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
 - 2.3. Консервация системы центрального отопления.
 - 2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
 - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
 - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 - 3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
 - 3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 - 3.8. Консервация поливочных систем.
 - 3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 - 3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Ремонт кровли в местах протечек кровли.
 - 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
 - 4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
 - 4.4. Прочистка общедомовой канализации.
 - 4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках, на общедомовых инженерных сетях.
 - 4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
 - 4.7. Проверка канализационных вытяжек.
 - 4.8. Мелкий ремонт изоляции.
 - 4.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
 - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
 - 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
 - 5.4. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
 - 5.5. Удаление с крыш снега и наледей.

- 5.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 5.7. Уборка и очистка придомовой территории.
- 5.8. Уборка общих помещений.
- 5.9. Удаление крупногабаритного мусора с контейнерных площадок.
- 5.10. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их грузозачных клапанов.
- 5.11. Дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
- 5.12. Уборка и содержание земельного участка многоквартирного дома.
- 5.13. Посыпка территорий песком в зимнее время.
- 5.14. Прочистки дымоходов и вентиляционных каналов.
- 5.15. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

- 1) Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 2) Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен).
- 3) Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
- 4) Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 5) Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 6) Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- 7) Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 8) Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.)
- 9) Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов, внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 10) Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
- 11) Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 12) Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ

основных работ по уборке и благоустройству земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Подметание свежеснегавпавшего снега высотой до 2 см.- территория 1 класс	73 раза за период (в среднем 3 раза в неделю)
2	Сдвигание свежеснегавпавшего снега свыше 2см.- территория 1 класс	20 раз за период (в среднем 3 раза в месяц)
3	Очистка территории от наледи	10 раз за период
4	Уборка газонов в зимний период	2 раза в месяц
5	Подметание земельного участка территории 1 класс в летний период	1 раз в двое суток

6	Уборка газонов от мусора в летний период	4 раза в неделю
7	Промывка территории после зимнего периода	2 раза за период
8	Выкашивание газонов	3 раза в сезон
9	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
10	Очистка газонов от опавшей листвы	3 раза в год

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ
работ по обслуживанию мусоропроводов**

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно (кроме воскресенья)
3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно (кроме воскресенья)
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю
5	Мойка мусоросборников	Ежедневно (кроме воскресенья)
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода.	1 раз в месяц
8	Дезинфекция мусоропровода	1 раз в месяц
9	Устранение засора	По мере необходимости

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ
основных работ по уборке лестничных клеток**

№	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		Оборудование отсутствует	Мусоропровод	Лифт	Мусоропровод и лифт
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних двух этажей	Через день	-	-	Через день
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю	-	-	2 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	-	-	-	Ежедневно (кроме воскресенья)
4	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	-	-	2 раза в месяц
5	Мытье пола кабины лифта	-	-	-	Ежедневно (кроме воскресенья)
6	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	-	-	-	2 раза в месяц
7	Мытье окон	1 раз в год	-	-	1 раз в год

8	Уборка площадки перед входом в подъезд; очистка решетки и приямка	1 раз в неделю	-	-	1 раз в неделю
9	Влажная протирка стен, дверей, плафонов, обметание пыли с потолка, оконных решеток, чердачных лестниц, слаботочных устройств	2 раза в год	-	-	2 раза в год
10	Влажная протирка подоконников и отопительных приборов, почтовых ящиков	2 раза в год	-	-	2 раза в год
11	Уборка подвальных и чердачных помещений	2 раза в год	-	-	2 раза в год

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «ЖКС № 2 Калининского района»

Генеральный директор

_____ А.В. Морозов

**ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг**

1. Холодное водоснабжение
2. Водоотведение
3. Электроснабжение
4. Газоснабжение
5. Отопление
6. ГВС
7. Домофон с 01.01.2009г.

Предоставление коммунальных услуг осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации № 354 от 06 мая 2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Перечень коммунальных услуг соответствует действующему законодательству и может быть изменен в связи с принятием новых нормативно правовых актов.

Собственник:

Управляющая организация:

ООО «ЖКС № 2 Калининского района»

Генеральный директор

_____ А.В. Морозов

СВЕДЕНИЯ О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ

№ п\п	Организация (служба)	Телефон (адрес)
ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района»		
1.	Приемная (директор) Часы приема: - понед. 17:00 – 19:00 - четверг 10:00 -12:00	195257, Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, дом 13, корпус 1. тел.: 241-69-49
2.	Зам. директора	тел.: 241-69-49
3.	Гл. инженер Часы приема: - вторн. 10:00 – 12:00 - среда 17:00 – 19:00	тел.: 241-69-49
4.	Аварийно-диспетчерская служба	тел.: 241-69-09
5.	Единый центр приема заявок населения	тел.241-69-29
5.	Эксплуатационный участок № 5	пр. Гражданский, дом 83, корпус 1
6.	Эксплуатационный участок № 6	ул. Вавиловых дом 13, корпус1
7.	Эксплуатационный участок № 8	ул. Бутлерова, дом10
9.	Эксплуатационный участок № 23	ул. Академика Байкова, дом 3
Специализированные организации		
10.	Аварийная лифтовая служба (круглосуточно)	тел.: 703-10-20