

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Санкт-Петербург

20__г

Граждан(-ка, -ин) _____, паспорт серия ____ № _____, выданный _____, зарегистрирован по адресу: _____, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности на жилое помещение (иного документа: _____) № _____ от _____ выданного _____, и именуем(-ый,-ая) в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 1 Петроградского района»** (далее - Управляющая организация), в лице генерального директора Миронова В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, _____, д. _____, кв. _____, общей площадью _____ кв. м, а также обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику квартиры № _____ (далее – Помещение), обеспечивать управление Многоквартирным домом и вывоз твердых бытовых отходов, а также обеспечивать предоставление в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги.

1.2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 1 к Договору.

а) На основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств,

б) В одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и г. Санкт-Петербурга, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда.

Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание общего имущества в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, в том числе обеспечивать управление Многоквартирным домом, аварийное обслуживание, предоставление услуг по содержанию придомовой территории, уборка площади земельного участка входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещении), согласовывать размещение слаботочных сетей, обеспечивающих работу кабельного телевидения, проводных радио, телефонии и интернета, систем пожарной и охранной сигнализации, автоматизированного учета энергоресурсов, локальных компьютерных сетей, переговорных устройств, вывозу твердых бытовых отходов, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые гражданами – собственниками и лицами, пользующимися Помещениями, в том числе на основании договоров с собственниками помещений (далее - Пользователи), жилые помещения следующих коммунальных услуг: электроэнергия на общедомовые нужды (коммунальное освещение, лифты), холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление.

2.1.3. Осуществлять свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, в том числе Жилищным кодексом РФ, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г . №170 (далее - Правила), «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и г. Санкт-Петербурга, регулиющими вопросы содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

2.1.4. Информировать Собственника и Пользователей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования не менее чем за двое суток.

2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.

2.1.6. Рассматривать обращения Собственника и Пользователей Помещений по вопросам, связанными с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.

2.1.7. Получать денежные средства (субсидии, финансовые помощи), предоставляемые собственниками жилых помещений Многоквартирного дома в соответствии с законодательством г. Санкт-Петербурга, и обеспечивать их расходование в соответствии целевым назначением.

2.1.8. Своевременно информировать об изменении размера платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги.

2.1.9. Организовать начисления и осуществление сбора платы со всех собственников, арендаторов и собственников нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг в Многоквартирном доме в соответствии с утвержденными в г. Санкт-Петербурге ставками, расценками и тарифами, а также в порядке, установленном на основании решения общего собрания собственников помещений, обеспечивая предоставление и выдачу счетов в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

2.1.10. Обеспечивать Собственника помещений информацией (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) об организациях – Поставщиках коммунальных и иных услуг.

2.1.11. Обеспечить работоспособность инженерных сетей общего имущества многоквартирного дома, для доставки коммунальных ресурсов от ресурсоснабжающих организаций, до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков холодной воды, горячей воды, отопления, электрической энергии, газа в помещения Собственника, а также для водоотведения.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных Договором.

2.2.3. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении Договора.

2.2.4. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в порядке, на условиях и в соответствии с перечнем, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

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

2.2.6. Требовать допуска в жилое помещение, в заранее согласованные Сторонами настоящего Договора время, своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического санитарного и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, а также оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25.

2.3.3. Представлять Управляющей организации информацию о гражданах, проживающих в жилых Помещениях, имеющих право на предоставление мер социальной поддержки (льготы) по оплате жилищно-коммунальных услуг в 10-ти дневный срок.

2.3.4. Своевременно извещать Управляющую организацию об изменении количества граждан, зарегистрированных по месту жительства, и о наличии у лиц, проживающих в Многоквартирном доме, льгот для расчета платежей за предоставленные услуги. Уведомлять Управляющую организацию о вселении других граждан в качестве постоянно проживающих в жилые помещения собственника путем подачи письменного уведомления об этом в 10-ти дневный срок.

2.3.5. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением, Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны.

2.3.6. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также использовать жилое помещение по целевому назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ.

2.3.7. Своевременно, в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносить плату за жилищно-коммунальные и иные услуги, предоставляемые Собственнику, согласно выставленному Счету.

2.3.8. Содержать принадлежащее(ие) Собственнику помещение(я) с соблюдением действующих правил и норм.

2.3.9. Обеспечивать восстановление общего имущества в случае его повреждения по вине Собственника и членов его семьи.

2.3.10. Обеспечивать доступ в принадлежащее(ие) помещение(я) и к инженерным сетям общего имущества Многоквартирного дома должностным лицам Управляющей организации либо организации, имеющей право

проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, выполнения необходимых ремонтных работ.

2.3.11. Содержать принадлежащее собственнику транспортное средство в соответствии с действующим законодательством (не препятствовать механизированной уборке территории и вывозу мусора, не парковать транспортное средство ближе, чем на 5 метров от фасада здания, не размещать транспортное средство на газонах и детских площадках).

2.3.12. Собственники, владельцы собак и кошек обязаны поддерживать санитарное состояние в домах и на прилегающих территориях. При содержании собак и кошек запрещается загрязнение подъездов, лестничных клеток, лифтов, детских и спортивных площадок, дорожек и тротуаров. Лица, осуществляющие выгул собак, обязаны очистить указанные территории от экскрементов.

2.4 . Собственник имеет право:

2.4.1. Требовать от Управляющей организации выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

2.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.

2.4.3. Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей организацией во исполнение п. 2.1.7. Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей организации.

2.5. Собственнику запрещается:

2.5.1. Устанавливать, подключать и использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения

2.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без решения управляющей организации.

2.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменение в внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке в техническую документацию на многоквартирный жилой дом, либо в технический паспорт жилого помещения.

2.5.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажения их показаний или повреждение.

2.5.5. Производить переоборудование и перепланировку без согласования с Управляющей организацией и без соответствующего проекта.

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Собственник ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. за управление Многоквартирным домом, уборку площади земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещение, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом.

3.2. Плата Собственника жилого Помещения за работы и услуги по содержанию и техническому ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, аварийному обслуживанию, содержанию придомовой территории, очистке мусоропроводов, уборке лестничных клеток, вывозу твердых бытовых отходов, техническому обслуживанию и ремонту лифтов, содержанию и ремонту кодового замка, ПЗУ и АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения (в т.ч. газового оборудования в Помещении) при отсутствии соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме устанавливается в размере, определенном нормативными правовыми актами г. Санкт-Петербург для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

3.3. Размер платы Собственника нежилого Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом определяется пропорционально доли этого нежилого помещения в праве общей собственности на общее имущество с учетом соответствующих решений, принятых на общем собрании собственников помещений в данном доме, проведенном в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4. Возложить на Управляющую организацию обязанность и уполномочить давать принципиальное согласие и согласовывать от имени собственников помещений размещение рекламоносителей любого вида на фасаде дома. Разрешать монтаж рекламоносителей только после получения согласования и подписания рекламодателями с Управляющей организацией договора на использование общего имущества дома (стены, несущие и ограждающие конструкции дома).

3.5. Изменение размера платы Собственника по Договору в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.6. Размер платы Собственника нежилого Помещения за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, газоснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии – в установленном законодательством порядке.

3.7. Размер платы Собственника жилого Помещения за коммунальные услуги, предоставленные в жилые Помещения, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством, за вычетом сумм в размере скидки на

оплату коммунальных услуг, предоставленной Собственникам и Пользователям жилых Помещений в виде мер социальной поддержки (льгот) по оплате коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

3.8. При временном отсутствии граждан- Собственников и Пользователей Помещений размер платы Собственника жилого помещения по договору за услуги по холодному, горячему водоснабжению, а также газоснабжению, рассчитан исходя из нормативов потребления, подлежит перерасчету в порядке, утвержденном Постановлением правительства РФ от 23.05.2006г. №307 « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.9. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению.

3.10. Вывоз строительного мусора, образованного Собственником при осуществлении ремонта и реконструкции принадлежащих ему помещений, осуществляет Управляющая организация за дополнительную плату, собираемую по тарифам специализированной организации по вывозу отходов, установленным для вывоза строительного мусора.

4. Ответственность

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

4.2. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, если данные решения приняты без учета предложений управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в Многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось).

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

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Страну 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 оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся: война и военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия органов государственной власти и органов местного самоуправления, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору.

4.4. При неуплате и (или) несвоевременном внесении платы в установленном размере за жилищно-коммунальные услуги, Собственник, арендатор, пользователь помещения уплачивает Управляющей организации пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, 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.

4.5. Уплата неустойки (пени) не освобождает стороны от исполнения лежащих на них обязательств и устранения допущенных нарушений.

4.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате замены (ремонта) оборудования, механизмов, материалов (замена радиатора, замена части стояка, замена электропроводки и т.п.) установленного Собственником самостоятельно в своем помещении.

4.7. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

5. Изменение и расторжение Договора

5.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

5.2. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в этом случае Договор считается расторгнутым через 30 дней с момента подписания письменного соглашения о расторжении Договора.

5.3. Договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в случае, если Управляющая организация не выполняет условий Договора.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, собственник обязан письменно уведомить об этом управляющую организацию не менее, чем за 60 дней до даты расторжения Договора. Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3. Договора должна быть единой для всех собственников помещений в Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

5.5. О расторжении Договора Управляющая организация обязана письменно уведомить Собственника не позднее, чем за 30 дней до даты, с которой Договор считается расторгнутым.

5.6. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в Многоквартирном доме техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы, в том числе подписанную унифицированную форму первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «акт о приемке-передаче здания (сооружения)», а также акт технического состояния Многоквартирного дома.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий Договор заключен с _____ 201__г. до _____ 201__г, при этом датой начала действия Договора считается дата передачи дома в управление Управляющей организации с подписанием в установленном порядке унифицированной формы первичной учетной документации по учету основных средств № ОС-1а «Акт о приемке- передаче здания (сооружения)». Управляющая организация обязана оповестить Собственников о дате передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организации путем размещения на входных дверях в каждый подъезд многоквартирного дома соответствующей информации.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

7. Особые условия

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется собственником в соответствии с действующим законодательством, а также комиссией или уполномоченным лицом, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.2. Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления Многоквартирным домом в трехдневный срок с момента получения соответствующего запроса от комиссии или уполномоченного лица.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия по Договору по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматриваются в соответствии с действующим законодательством..

8.2. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

8.4. Стороны признают факсимильное воспроизведение подписи Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи, в том числе при заключении данного договора.

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

9. Приложения

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

10. Реквизиты

Управляющая организация: ООО «Жилкомсервис № 1 Петроградского района»
197101, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 19/13 (тел.498-16-43,498-16-37)
ИНН 7813419263 КПП 781301001

Управляющая организация:

_____ **В.В. Миронов**

Собственник:
