

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____

г. Санкт-Петербург

" ____ " _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «А&Е «Управляющая Компания «Уют» (далее - Управляющая организация), в лице Генерального директора ЕРЕМИНОЙ Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава, и

Гражданин(ка) _____
паспорт _____ выдан _____

являющийся(-шаяся) собственником/владельцем/лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи жилого(нежилого) помещения(ий) (далее - Собственник) по адресу: **Санкт-Петербург, улица Седова, дом 60, квартира № ____ (далее - Помещение)**, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

I. Предмет договора

1.1. Управляющая организация обязуется обеспечивать управление МКД, благоприятные и безопасные условия проживания граждан, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД по адресу: **Санкт-Петербург, улица Седова, д. 60, квартира № ____ (далее - МКД)** в отношении Помещений, в т.ч.:

1.1.1. Вывоз твердых бытовых отходов, содержание придомовой территории и мест общего пользования в надлежащем санитарном состоянии, контроль технического состояния общего имущества путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы, обеспечение бесперебойной работы инженерных систем, в т.ч. телевизионной сети, сети Интернет, объединенных диспетчерских систем, подготовка инженерных систем МКД к сезонной эксплуатации, обслуживание газораспределительной системы, внутридомового газового оборудования, тепловых пунктов, узлов учета тепла, лифтового оборудования, системы домофонии и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.1.2. Обеспечение предоставления в Помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, действуя при этом от имени и за счет Собственника, организация оплаты Собственника коммунальных услуг, путем расчета Управляющей организацией суммы оплаты за коммунальные услуги Собственником, аккумуляция денежных средств Собственника на расчетном счете Управляющей организации и дальнейшего перечисления данных транзитных денежных средств Собственника в счет оплаты коммунальных услуг на основании соответствующих договоров, заключенных Управляющей организацией с поставщиками коммунальных услуг.

1.2. Собственник обязуется оплачивать Управляющей организации выполненные работы и оказанные услуги в порядке и размере, предусмотренном настоящим договором, в т.ч. перечислить на расчетный счет Управляющей организации денежные средства, предназначенные для перечисления Управляющей организацией поставщикам коммунальных услуг.

1.3. Состав общего имущества в МКД определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в **Приложении №1** к Договору.

1.4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД установлен в **Приложении №2** к Договору и определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённым постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Обеспечивать надлежащее управление МКД, надлежащее содержание общего имущества в МКД и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в отношении Помещения, с учетом состава общего имущества МКД, определенного в соответствии с пунктом 1.3. Договора, в том числе обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по:

- управлению МКД
- содержанию общего имущества в МКД
- текущему ремонту общего имущества в МКД
- уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД (далее – Земельный участок)
- содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД
- очистке мусоропроводов
- содержанию и ремонту кодового замка (ПЗУ, система домофонии)
- содержанию и ремонту автоматической противопожарной защите (АППЗ)
- содержанию и текущему ремонту инженерных систем МКД, в том числе внутридомовых систем газоснабжения, водопровода, электроснабжения, теплоснабжения и др., эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов
- содержанию и ремонту лифтов
- аварийному обслуживанию
- вывозу и утилизации твердых бытовых отходов.

2.1.2. Обеспечивать предоставление в занимаемые Собственником помещения следующих коммунальных услуг: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, следующим образом:

- Управляющая организация заключает договоры на ресурсоснабжение с соответствующими поставщиками коммунальных ресурсов.
- Управляющая организация рассчитывает сумму оплаты, которую необходимо произвести Собственнику за коммунальную услугу.
- Управляющая организация аккумулирует данные денежные средства на своем расчетном счете и далее перечисляет поставщикам коммунальных услуг на основании заключенных с ними договоров.
- Управляющая организация контролирует и требует исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающих организаций, устанавливает и фиксирует факты неисполнения или ненадлежащего исполнения ресурсоснабжающими организациями договорных обязательств, участвует в составлении актов.

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, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг гражданам-собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Санкт-Петербурга, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг, а также настоящим Договором.

- 2.1.4. Незамедлительно информировать Собственника о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования.
- 2.1.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию, связанную с исполнением Договора.
- 2.1.6. Рассматривать обращения Собственника по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, в т.ч. по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД, включая услуги по вывозу твердых бытовых отходов, а также предоставления коммунальных услуг.
- 2.1.7. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику для ознакомления отчет о выполнении Договора за предыдущий год на сайте компании (<http://ae-comfort.ru>) либо на информационных досках в парадных МКД.
- 2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в МКД о состоянии общего имущества в МКД, а также предоставлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в МКД на общем собрании собственников помещений (перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту, расчет доли расходов на проведение капитального ремонта для каждого Собственника).
- 2.1.9. Обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартами раскрытия информации, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами».
- 2.1.10. Предоставлять Собственнику любую информацию по выполнению Договора в двадцатидневный срок с момента получения соответствующего запроса.
- 2.1.11. Взыскивать плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.12. Выполнять иные функции в соответствии с решениями общего собрания собственников МКД.
- 2.1.13. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Собственника, либо централизованно во исполнение решений общего собрания собственников МКД.
- 2.1.14. В случае изменения тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества МКД, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных досках в парадных МКД.
- 2.1.15. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как аварии на инженерных системах дома и других аварий, подлежащих экстренному принятию мер - незамедлительно, в максимально короткое время с момента поступления заявки по телефону.
- 2.1.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления Акта осмотра общего имущества Собственников в случае нанесения ущерба общему имуществу или помещению(ям) Собственника.

2.2. Управляющая организация вправе:

- 2.2.1. Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, с учетом соответствующих решений общих собраний собственников помещений в МКД.
- 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 МКД, для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.
- 2.2.5. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые по настоящему Договору услуги.

2.2.6. В случае образования задолженности Собственника по настоящему Договору в сумме, превышающей трехмесячную сумму начислений по настоящему Договору, производит ограничение в предоставлении отдельных видов услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.7. Не обращая в прибыль Управляющей организации, в рамках организации оплаты коммунальных услуг Собственником, принимать от Собственника помещений в МКД денежные средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг ресурсоснабжающим организациям. Аккумулировать принятые в рамках организации оплаты коммунальных услуг средства Собственника и перечислять данные денежные средства поставщикам коммунальных услуг.

2.2.8. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета.

2.2.9. Представлять интересы Собственника по защите прав, связанных с обеспечением его коммунальными и прочими услугами.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Ежемесячно до 10(десятого) числа месяца, следующего за отчетным, в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей организации плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, в том числе за управление им и за вывоз твердых бытовых отходов, оплачивать предоставленные в Помещения коммунальные услуги, предусмотренные Договором, а также прочие услуги, необходимость проведения которых обусловлена техническими особенностями и эксплуатацией жилого дома.

2.3.2. Собственник не имеет право самостоятельно вносить изменения в платежный документ, изменять содержание платежного документа, самостоятельно изменять тарифы, наименование платежей, переделывать полученные платежные документы любым способом. В случае совершения данных действий Управляющая организация вправе потребовать оплаты неустойки в форме штрафа в размере 0,5% от недоплаченной вследствие переделки денежной суммы за каждый день просрочки оплаты полной суммы платежного документа, выставленного Управляющей организацией.

2.3.3. Соблюдать правила пользования помещением, а именно «Правила пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 №25, в том числе не курить и не распивать спиртные напитки в парадных МКД, кабинках лифтов и иных местах общего пользования, не открывать для проветривания клапаны дымоудаления, не нажимать кнопки системы АППЗ без необходимости, не парковать автотранспортные средства на газонах, тротуарах, детских площадках, перед парадными, не выгуливать домашних животных на прилегающих газонах, детских площадках, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.4. Собственник обязан своевременно возместить ущерб, причиненный незаконными действиями по перепланировке помещения, сантехнического оборудования, электрических сетей, системы противопожарной защиты, засорением канализации отходами, выброшенными из его квартиры в общедомовой стояк, разрушением монолитных стен, кирпичных стен, выходы на балкон, Управляющей организации и/или любому лицу, которому ущерб нанесен. При этом размер ущерба определяется в денежном размере на основании заключения судебной экспертизы и акта, оформленного исполнителем по результату выявления ущерба.

2.3.5. Собственник обязан не допускать скопления мусора (в том числе бытовых отходов и крупногабаритного) в местах общего пользования дома (на этажах, в лифтах, подъездах, под лестницами).

2.3.6. Собственник не вправе самостоятельно обустроить отсечки на этажах в коридорах, иных проходах, вестибюлях и лестницах, устанавливая железные двери с замками на этажах, отделяя лифтовой вестибюль от этажного коридора. В случае возникновения пожарной опасности, возгорания, гибели людей, животных, имущества в связи с невозможностью эвакуации, вину, в том числе имущественный и не имущественный вред, в полном объеме несет Собственник.

Основанием для установления вины Собственника является отсутствие у Собственника письменного согласования на установку дверей и иных отсечек Управляющей организации и иных компетентных органов, а также заключение комиссии по факту гибели людей при пожаре, с подтверждением, что эвакуация явилась невозможной в связи с наличием двери, отсечки на этаже.

В случае наложения штрафа на Управляющую организацию компетентным проверяющим органом, Управляющая организация вправе выставить данный штраф в порядке регресса

Собственнику, который произвел несанкционированную перепланировку. В этом случае Собственник обязан оплатить штраф Управляющей организации.

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

2.3.8. В случае прекращения права собственности Собственника на Помещение либо приобретение в собственность другого помещения в МКД в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.9. Своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, расположенных в помещениях Собственника, и предоставлять информацию о показаниях Управляющей организации в срок не позднее 30-го(тридцатого) числа текущего месяца в специальный журнал у диспетчера либо через сайт Управляющей организации <http://ae-comfort.ru> в разделе своего МКД.

2.3.10. За свой счет производить замену квартирных приборов учета вышедших из строя либо не прошедших очередную поверку. При эксплуатации приборов учета водоснабжения, электроснабжения свыше срока очередной поверки расчет потребленного коммунального ресурса будет производиться без учета показаний в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354. В случае замены прибора учета Собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию и вызвать представителя Управляющей организации для составления Акта о снятии конечных показаний и первоначальных со вновь установленного прибора, а также опломбировке новых приборов учета.

2.3.11. Проводить ремонтные работы по рабочим дням с 9:00ч. до 19:00ч., при этом работы, связанные с повышенным уровнем шума, могут производиться только в период с 10:00ч. до 17:00ч. (обязательный перерыв шумных работ с 13:00ч. до 15:00ч.). В субботние, воскресные и праздничные дня работы, связанные с повышенным уровнем шума, производить запрещено.

2.3.12. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Собственником в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить Управляющей организации контактные телефоны и координаты места пребывания.

2.3.13. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.13.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин суммарная мощность которых превышает 2400 Вт либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.13.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.4. Собственник имеет право:

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

2.4.2. В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей организации информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Управляющей организации письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем направления письменного запроса в Управляющую организацию.

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

2.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации №354 от 06.05.2011г.

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 МКД, в т.ч. за

управление МКД, вывоз твердых бытовых отходов, предоставление коммунальных услуг в Помещения, а также прочие услуги, необходимость проведения которых обусловлена техническими особенностями и эксплуатацией жилого дома в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом.

3.2. Цена Договора включает в себя платежи Собственника, перечисляемые на расчетный счет Управляющей организации за следующие услуги:

- за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за услуги по управлению, уборке и санитарно-гигиенической очистке Земельного участка, содержанию и уходу за элементами озеленения, находящимися на Земельном участке, а также иными объектами, расположенными на Земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, очистке мусоропроводов, содержанию и ремонту ПЗУ(системы домофонии, кодового замка), содержанию и ремонту АППЗ, содержанию и текущему ремонту внутридомовых систем газоснабжения, эксплуатации коллективных(общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов, в том числе эксплуатации приборов учета электрической энергии, эксплуатации приборов учета тепловой энергии и горячей воды, приборов учета холодной воды, содержанию и ремонту лифтов
- за услуги по холодному, горячему водоснабжению, отоплению, предоставленные в жилые/нежилые помещения, в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам.
- за услуги по холодному и горячему водоснабжению и водоотведению, электроснабжению, предоставленные на общедомовые нужды в отношении жилых/нежилых Помещений в размере, рассчитанном в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» с применением тарифов, установленных нормативными правовыми актами Комитета по тарифам.
- пени, начисленные Собственнику Помещения в соответствии с действующим жилищным законодательством, за несвоевременное внесение платы по Договору.

3.3. Размер платы Собственника жилого(нежилого) Помещения за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, включая услуги по управлению МКД, определяется пропорционально доле этого жилого(нежилого) Помещений в праве общей собственности на общее имущество.

3.4. Размер платы Собственника жилого(нежилого) Помещения за коммунальные услуги, в том числе по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению определяется исходя из показаний квартирных приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления и тарифов, установленных на территории Санкт-Петербурга.

3.5. Тарифы и перечень предоставляемых работ/услуг корректируется Управляющей организацией в следующих случаях:

- при изменении тарифов организациями, поставляющими коммунальные услуги для населения и приравненных к ним категориям потребителей;
- в случаях изменения нормативных актов, определяющих тарифы на соответствующие виды услуг;
- в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке жилищно-коммунального хозяйства;
- в связи с ростом себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ.

Повышение тарифов на основаниях, не связанных с нормативно-правовыми актами, не должно превышать роста индекса потребительских цен за предыдущий год, официально подтвержденного Росстатом(Петростат).

3.6. Управляющая организация вправе при наличии решения общего собрания Собственников выставить платежный документ по разовому целевому сбору денежных средств по конкретному проекту. При этом Собственник обязан внести денежные средства, даже если лично не согласен с решением, принятым Общим собранием. При этом обязанность Собственника по внесению

денежных средств устанавливается в соответствии с ЖК РФ. Собственник вправе получить на ознакомление документацию, подтверждающую обоснованность расходов Управляющей организации (копию договора с подрядной организацией по выполнению работ).

3.7. Коммунальные платежи оплачиваются Собственником в полном объеме на основании платежного документа.

3.8. Управляющая организация предоставляет Собственнику платежный документ не позднее 1-го (первого) числа, следующего за отчетным.

3.9. В случае просрочки платежа по платежному документу Собственник уплачивает пеню в соответствии с законодательством РФ на день просрочки за каждый день неоплаты платежа по платежному документу. Штрафы и пени указываются в платежном документе отдельной строкой.

3.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период его временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством РФ.

3.11. В случае изменения доли Собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД, а также при внесении изменений в действующее законодательство сумма платежа по Договору подлежит изменению с предварительным уведомлением в установленный законом срок.

3.12. Собственник ежемесячно до 30-го числа вносит показания индивидуальных приборов учета по электроснабжению, горячему и холодному водоснабжению в специальный журнал, который находится у диспетчера либо через сайт Управляющей организации <http://ae-comfort.ru/>. В случае отсутствия показаний индивидуальных приборов учета расчет потребления осуществляется в соответствии с нормативами, установленными действующими законодательными актами. Управляющая компания осуществляет перерасчет коммунальных услуг за период 6 месяцев.

3.13. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года.

4. Ответственность сторон

4.1. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном законодательством порядке, а в случае, когда виновной стороной является Управляющая организация – с учетом требований Закона РФ «О защите прав потребителей».

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственника и(или) совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Управляющая организация за счет средств Собственника.

4.2. Убытки, причиненные имуществу иных собственников, а также общему имуществу собственников в результате необеспечения Собственником доступа представителю Управляющей организации в Помещение для ликвидации аварийной ситуации, подлежат возмещению Собственником.

4.3. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом "О пожарной безопасности".

4.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что оно произошло не по ее вине.

4.5. 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 МКД и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о ремонте общего имущества в МКД не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в МКД информации.

4.6. В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада МКД и несанкционированной установки дополнительных инженерных систем и специальных устройств, Собственник полностью

компенсирует Управляющей организации суммы, уплаченные ею в качестве штрафных санкций, а также затраты Управляющей организации на приведение фасада в исходное состояние.

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

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

4.8. В качестве исходных точек, определяющих границы зон ответственности МКД между Управляющей организацией и Собственником, приняты точки разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев Помещений, которые представляют собой точки отвода инженерных сетей к квартире от общих домовых систем. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются следующие:

4.8.1. По системе электроснабжения: точки крепления (ТК) отходящих к Помещению Собственника фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование, расположенное после этих точек обслуживает Собственник за счет собственных средств.

4.8.2. По системе холодного водоснабжения: второго резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник за счет собственных средств.

4.8.3. 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, оставшаяся часть - Собственник за счет собственных средств.

4.8.4. По системам переговорно-замочного устройства (ПЗУ или домофон) и телевизионного вещания: точки присоединения подводящего квартирного кабеля к общему домовому кабелю систем домофона или телевидения. Разводку кабелей по дому обслуживает Управляющая организация, оставшаяся часть - Собственник за счет собственных средств.

4.8.5. По системе отопления: транзитный стояк и до шарового крана на подводке к приборам отопления – ответственность «Исполнителя», первый шаровый кран на подводке к приборам отопления и до приборов отопления (включая приборы отопления) – ответственность «Заказчика»

4.9. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

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 МКД, 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 МКД, 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 МКД в случае, если Управляющая организация не выполняет условия Договора.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Собственника, Собственник обязан письменно уведомить об этом Управляющую организацию не менее, чем за 30 дней до даты расторжения Договора.

Дата расторжения Договора в соответствии с п.5.2., 5.3., 5.4 Договора должна быть единой для всех собственников помещений в МКД и определяется общим собранием собственников помещений в МКД.

5.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы Собственника по Договору не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в МКД об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано Общим собранием собственников помещений в МКД.

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

5.7. При расторжении настоящего Договора Собственник обязан возместить Управляющей организации фактически, документально подтвержденные затраты, связанные с выполнением предмета настоящего Договора, из расчета своей доли в Общем имуществе, пропорционально площади помещения, принадлежащего Собственнику.

5.8. Управляющая организация в течении 30 дней до даты прекращения Договора обязана передать вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления МКД собственниками помещений в МКД одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в МКД техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением МКД документы по письменному запросу со стороны вновь выбранной организации.

6. Срок действия Договора

6.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, который определяется датой, указанной в начале Договора, и действует в течении 1(одного) года.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не позднее, чем за 30 дней до даты истечения срока действия Договора Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

6.3. Полномочия по содержанию и управлению МКД передаются Собственником и принимаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего Договора Сторонами. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон и после государственной регистрации Собственником своего права собственности на помещение.

7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организацией

7.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору осуществляется Собственником в соответствии с действующим законодательством, а также Советом дома, выбранным по решению общего собрания собственников помещений в МКД из числа собственников помещений в МКД.

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления МКД ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в МКД о выполнении договора управления МКД, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

7.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления МКД рассматриваются Управляющей организацией в 30-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля их исполнения в администрацию района, а также в уполномоченные органы государственного надзора и контроля.

7.4. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев,

если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в МКД. Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7.5. Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.6. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нести Сторонами имущественный, либо иной ущерб.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон споры рассматривает суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

Приложения:

Приложение №1. Состав общего имущества МКД.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение №3. Расчет стоимости платы за услуги.

Управляющая организация

ООО «А&Е «Управляющая Компания «Уют»,
ИНН / КПП 780 452 68 30 / 781 101 001
ОГРН 1147847061812
Банк: Дополнительный офис «Международный»
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»
Расчетный счет: № 40702810890510000153
К/с 30101810900000000790,
БИК 044030790
Тел/факс: (812) 633-32-29
Тел. бухгалтерия: (812) 633-32-56
Почтовый адрес: 192019, г. Санкт-Петербург,
ул. Седова, д.12, офис №414

Собственник

(Ф.И.О.) _____

паспортные данные _____

Адрес регистрации (по паспорту):

тел.: _____
Марка/номер _____ принадлежащего
автомобиля: _____

Генеральный директор

Подпись _____

_____ О.С. ЕРЕМИНА

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД
по адресу: СПб, улица Седова, дом 60**

Год постройки 2011 г.

Фундамент(тип и материал): железобетонные сваи, монолитный железобетонный ростверк

Несущие стены(материал): монолитные железобетонные, утепленные, облицовка лицевым кирпичом, газобетонные блоки, облицовка лицевым кирпичом

Перекрытия (материал): монолитный железобетонные плиты

Крыша (материал кровли, площадь): мягкая рулонная

Балконные плиты: монолитный железобетонные плиты.

Окна в общедомовых помещениях(шт.): подвал – нет, чердак – нет.

Двери в общедомовых помещениях(шт.): противопожарные металл.: входные – 3 шт., лифтовые холлы и коридоры – 2 шт., технические помещения – 5 шт., чердак – 2 шт., деревянные: лифтовые холлы и коридоры – 4 шт., технические помещения – нет.

Инженерное и иное оборудование:

Система электроснабжения: источник питания - _____, точка присоединения – контактные соединения _____; разрешенная мощность –

_____ кВА по 2 категория надежности, в т.ч. _____ кВА по 1 категория надежности; напряжение питающей сети - _____ В, с глухозаземленной нейтралью, система заземления – TN-C-S, молниезащита –

Системы холодного водоснабжения: двузонная система _____

Системы горячего водоснабжения: централизованное _____

Системы канализации: дождевая и бытовая _____

Система отопления: вертикальная двухтрубная с верхней разводкой _____

Система вентиляции: естественная.

Система радиовещания, Система телевидения, Система автоматизации вентиляции, Система автоматики противопожарной защиты, Система диспетчеризации

Лифт пассажирский (кол-во) г/п 400 кг - 1 шт., лифт грузопассажирский (кол-во) г/п 630 кг - 1 шт.,

Мусоропровод - 1 шт.,

Насосы (кол-во) 8 шт.

Нежилые помещения: 225,3 кв.м.

Необорудованные подвальные помещения(площадь) – 510,2 кв.м.

Технический чердак(площадь)637,6 кв.м

Лестницы, лестничные площадки (площадь) 2412,3

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны): площадь участка границах землеотвода-7621,0 кв.м.; площадь застройки- 49201 кв.м.; площадь дорожных покрытий – 3076,5.кв.м.;

Элементы благоустройства: есть

Детская площадка, площадка для отдыха взрослых: 1/1.

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом (кадастровый номер): 78:12:7126Б:7

Управляющая организация ООО «А&Е«УК «Уют»

Собственник

Генеральный директор _____

_____ О.С. ЕРЕМИНА

Подпись _____

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД:
СПб, улица Седова, д.60.**

Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД включает в себя (ненужное вычеркнуть):

1. Управление МКД,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД (указанных в приложении 1 к Договору), включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации.
3. Содержание и текущий ремонт инженерных систем и оборудования, включая диспетчерское и аварийное обслуживание, осмотры, подготовку к сезонной эксплуатации, в том числе:
 - системы холодного водоснабжения,
 - системы горячего водоснабжения,
 - системы канализации,
 - системы центрального отопления,
 - системы электроснабжения,
 - системы вентиляции,
 - лифтов,
 - переговорно-замочного устройства,
 - автоматизированной противопожарной защиты
 - видеонаблюдения
 - шлагбаума
4. Эксплуатации общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов:
 - приборов учета электрической энергии,
 - приборов учета тепловой энергии,
 - приборов учета горячей воды,
 - приборов учета холодной воды.
5. Очистка кровли от снега и наледи, вывоз снега, сброшенного с кровли.
6. Санитарное содержание, в т.ч.:
 - придомовой территории,
 - помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД (указанных в приложении №1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - дератизация и дезинсекция МКД.
7. Содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД.

Управляющая организация ООО «А&Е «УК «Уют»

Собственник

Генеральный директор

_____ О.С. ЕРЕМИНА

Подпись _____

Расчет стоимости платы за услуги по квартире № _____

Общая жилая площадь квартиры – _____ кв. м

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	Единица измерения
	Плата за содержание и ремонт жилого помещения		
Жилищные услуги (в т.ч.):			
1	Содержание общего имущества	9,47	Руб./м2
2	Текущий ремонт	5,08	Руб./м2
3	Техническое обслуживание лифтов и систем доступа связи при лифтах (ОДС)	2,00	Руб./м2
4	Содержание придомовой территории	1,29	Руб./м2
5	Техническое обслуживание систем переговорно-замочного устройства (ПЗУ)	0,53	Руб./м2
6	Техническое обслуживание и эксплуатация приборов учета (ЭКПУ)	0,81	Руб./м2
7	Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом (АУР), управляющий, паспортист, бухгалтер, ответственные	3,50	Руб./м2
8	Диспетчерская служба	2,80	Руб./м2
9	Техническое обслуживание автоматической противопожарной защиты (ТО АППЗ)	0,41	Руб./м2
10	Дератизация и дезинсекция	0,06	Руб./м2
11	Услуги вычислительного центра (плата за начисление коммунальных платежей)	7,00	Руб./квартира
12	Техническое обслуживание шлагбаума и видеонаблюдения (спецоборудование)	50,00	Руб./квартира
Коммунальные услуги (в т.ч.):			
13	Отопление	*	Руб./ Гкал
14	Холодное водоснабжение (ХВС), индивид. потребление	*	Руб./м3
15	Водоотведение от ХВС, индивид. потребление	*	Руб./м3
16	Горячее водоснабжение (ГВС), индивид. потребление	*	Руб./м3
17	Водоотведение от ГВС, индивид. потребление	*	Руб./м3
18	Холодное водоснабжение (ХВС), общедомовые нужды	*	Руб./м3
19	Горячее водоснабжение (ГВС), общедомовые нужды	*	Руб./м3
20	Электроснабжение МОП (общедомовые нужды), день	*	кВт/час
21	Электроснабжение МОП (общедомовые нужды), ночь	*	кВт/час
22	Обогрев ванной комнаты через полотенце сушilo, циркуляция ГВС	*	Руб./ Гкал

Размер платы (тариф) за содержание и ремонт жилого помещения согласно Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 15.08.12 № 235-р

Все изменения законодательства, повлиявшие на изменение тарифов, влекут корректировку настоящего приложения с учётом новых цен.

Увеличение или понижение тарифов возможно Управляющей организацией в случае изменения расценок контрагентами по указанным видам услуг.

Управляющая организация ООО «А&Е «УК «Уют»

Собственник

Генеральный директор

_____ О.С. ЕРЕМИНА

Подпись _____