

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____

Ленинградская область,

" ____ " _____ 2016 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 (-щаяся) собственником/владельцем/лицом, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома 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: **ЛО, ул. _____ (далее жилой дом), квартира № _____ (далее - Помещение)**, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

I. Предмет договора

1.1. Управляющая организация обязуется обеспечивать управление многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **ЛО, ул. _____ (далее жилой дом), квартира № _____ (далее - Многоквартирный дом)** 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 многоквартирного дома 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 Многоквартирным домом 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 транзитные денежные средства, предназначенные для перечисления Управляющей организацией поставщикам коммунальных услуг.

1.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме 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 Многоквартирном доме установлен в **Приложении №2** к Договору и определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации

жилищного фонда, утвержденным постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. №170.

1.5. Граница эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Собственником установлена в **Приложении №4** к Договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

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

- управлению Многоквартирным домом
- содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
- текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
- уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (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 Многоквартирного дома
- очистке мусоропроводов
- содержанию и ремонту кодового замка (ПЗУ, система домофонии)
- содержанию и ремонту автоматической противопожарной защите (АППЗ)
- содержанию и текущему ремонту инженерных систем Многоквартирного дома, 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 многоквартирном доме 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 многоквартирном доме 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 многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Санкт-Петербурга, регулируемыми 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 Многоквартирном доме, 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 либо на информационных досках в парадных Многоквартирного дома.

2.1.8. В случае необходимости письменно информировать каждого собственника помещений в Многоквартирном доме о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме 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 Многоквартирном доме, 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 Многоквартирного дома.

2.1.13. Оказывать дополнительные платные услуги, либо на добровольной основе – при обращении конкретного Собственника, либо централизованно во исполнение решений общего собрания собственников Многоквартирного дома.

2.1.14. В случае изменения тарифов на содержание, текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, коммунальные и прочие услуги заблаговременно информировать Собственника путем размещения соответствующего сообщения на информационных досках в парадных Многоквартирного дома.

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, 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 Многоквартирном доме 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 Многоквартирном доме, 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 Многоквартирного дома, 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, устанавливать 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 отсеков 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, отсека 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 Многоквартирном доме в недельный срок с момента регистрации сделки представить в Управляющую организацию соответствующую информацию.

2.3.9. Своевременно 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 в разделе своего Многоквартирного дома.

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 дни 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.

2.4. 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.

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, 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 Многоквартирном доме, 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 Многоквартирного дома, 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, газоснабжению 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 Многоквартирном доме, включая услуги по управлению Многоквартирным домом, определяется пропорционально доле этого жилого (нежилого) Помещения 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 размере одной трехсотой ставки рефинансирования на день просрочки за каждый день не оплаты 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 Многоквартирном доме, 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. 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.

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 не обеспечения 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 Многоквартирном доме и 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), несмотря на представление Управляющей организацией собственникам помещений в Многоквартирном доме информации.

4.6. В случае наложения на Управляющую организацию административного штрафа за нарушение правил изменения внешнего вида фасада Многоквартирного дома 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, 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.

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 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 Многоквартирном доме и определяется общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

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 Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому собственнику помещений в Многоквартирном доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано Общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

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 фактические, 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 Многоквартирным домом собственниками помещений в Многоквартирном доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных 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 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 многоквартирным домом 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. Особые условия

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 Многоквартирном доме из числа собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.2. Управляющая организация обязана предоставлять комиссии (уполномоченному лицу) любую информацию по выполнению договора управления в Многоквартирном доме в течение месяца с момента получения соответствующего письменного запроса от комиссии или уполномоченного лица.

7.3. 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 Многоквартирного дома.

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

Приложение №3. Расчет стоимости платы за услуги.

Приложение №4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

Управляющая организация

ООО «А&Е «Управляющая Компания «Уют»,
Юридический адрес: 195271 город Санкт-Петербург,
Кондратьевский проспект, дом 85, к.1, кв. 273

ИНН / КПП 780 452 68 30 / 780 401 001

ОГРН 1147847061812

Банк: Дополнительный офис «Международный»

ОАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

Расчетный счет: № 40702810890510000153

К/с 30101810900000000790,

БИК 044030790

Тел/факс: (812)4412682

Тел.бухгалтерия: (812)4412684

Почтовый адрес: 192019, г. Санкт-Петербург,

ул. Седова, д.11, корп.2, офис №412

Генеральный директор

_____/О.С. Еремина

Собственник

(Ф.И.О.) _____

паспортные данные _____

Адрес регистрации (по паспорту):

тел.: _____

Марка/номер принадлежащего
автомобиля:

Подпись _____/_____

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: ЛО, ул. _____

Год постройки _____ г.
Фундамент (тип и материал) _____
Несущие стены (материал) _____

Перекрытия (материал) _____

Крыша (материал кровли, площадь) _____

Балконные плиты _____

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

Двери в общедомовых помещениях (шт.) противопожарные металл.: входные – _____ шт., лифтовые холлы и коридоры – _____ шт., технические помещения – _____ шт., чердак – _____ шт., люки – _____ шт.; деревянные: лифтовые холлы и коридоры – _____ шт., технические помещения – _____ шт.

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: _____

Системы горячего водоснабжения: _____

Системы канализации: _____

Система отопления: _____

Система вентиляции: _____

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

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

Мусоропровод - _____ шт.,

Насосы (кол-во) _____ шт.- ХВС, _____ шт.- внутреннее пожаротушение, _____ шт. - внутренний дренаж

Пожарные характеристики:

жилой корпус: класс функциональной пожарной опасности - _____, класс конструктивной пожарной опасности – _____; класс пожарной опасности строительных конструкций – _____, степень огнестойкости здания- _____; встроенные помещения – класс функциональной пожарной опасности _____, класс конструктивной пожарной опасности – _____; класс пожарной опасности строительных конструкций – _____, степень огнестойкости здания- _____;

Нежилые Помещения:

Необорудованные подвальные помещения (площадь) - _____ кв.м

Технический чердак (площадь) _____ кв.м

Лестницы, лестничные площадки (площадь) сборные железобетонные марши, монолитные железобетонные площадки - _____ кв.м

Сведения о земельном участке, на котором расположен Многоквартирный дом:

Площадь (по видам и классам покрытия, газоны) площадь участка границах землеотвода- _____ кв.м; площадь застройки- _____ кв.м; площадь дорожных покрытий - _____ кв.м; площадь озеленения – _____ кв.м

Элементы благоустройства:

Детская площадка, площадка для отдыха взрослых: _____.

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

Генеральный директор _____ О.С. Еремина

Собственник

Подпись _____

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ:
ЛО, ул. _____**

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

1. Управление Многоквартирным домом,
2. Содержание и текущий ремонт строительных конструкций и помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме (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,
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 Многоквартирном доме (указанных в приложении №1 к Договору), в т.ч. уборка лестничных клеток,
 - вывоз твердых бытовых отходов,
 - дератизация и дезинсекция Многоквартирного дома.
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 Многоквартирного дома.

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

Генеральный директор _____ **О.С. Еремина**

Собственник

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**		
1	Содержание общего имущества многоквартирного дома		Руб./ м2
2	Вывоз ТБО		
3	Уборка лестничных клеток		
4	Текущий ремонт		Руб./ м2
5	Содержание придомовой территории		Руб./ м2
6	Техническое обслуживание систем переговорно-замочное устройство (ПЗУ)		Руб./ кв.
7	Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт автоматической установки пожарной сигнализации (АППЗ)		Руб./ м2
8	Техническое обслуживание и эксплуатация приборов учета (ЭКПУ)		Руб./ м2
9	Диспетчерская служба (круглосуточно)		Руб./ м2
10	Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом (АУР), управляющий, паспортист, бухгалтер, ответственные		Руб./ м2
11	Очистка мусоропроводов		Руб./ м2
12	Техническое обслуживание крышной котельной и общедомового газового оборудования		Руб./ м2
13	Техническое обслуживание индивидуального теплового пункта		Руб./ м2
14	Техническое обслуживание лифтов и систем доступа связи при лифтах (ОДС)		Руб./ м2
15	Услуги вычислительного центра (плата за начисление коммунальных платежей)		Руб./ м2
16	Телевизионная антенна		1 точка/кв.
17	Радиоточка		1 точка/кв.
18	Электроснабжение МОП (мест общего пользования)		Руб./ м2
20	Холодное водоснабжение (ХВС)		Руб./м3
21	Водоотведение от ХВС		Руб./м3
22	Горячее водоснабжение (ГВС)		Руб./м3
23	Водоотведение от ГВС		Руб./м3
24	Отопление		Руб./ Гкал
25	Электроснабжение квартиры (дифференцированный тариф - день)		Руб./кВт·ч
26	Электроснабжение квартиры (дифференцированный тариф - ночь)		Руб./кВт·ч

* Тарифы на данные виды услуг, коммунальные услуги, устанавливаются комитетом по тарифам и ценовой политике Ленинградской области.

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 «Управляющая Компания «Уют»

Собственник

Генеральный директор _____ О.С. Еремина

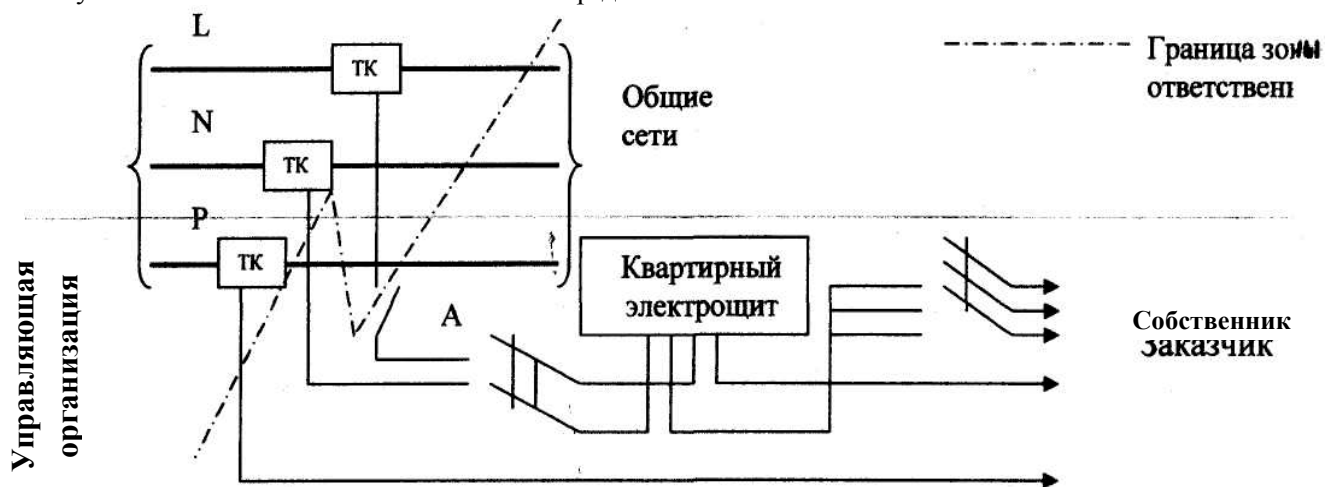
Подпись _____

Акт разграничения эксплуатационной ответственности
ЛЮ, ул. _____

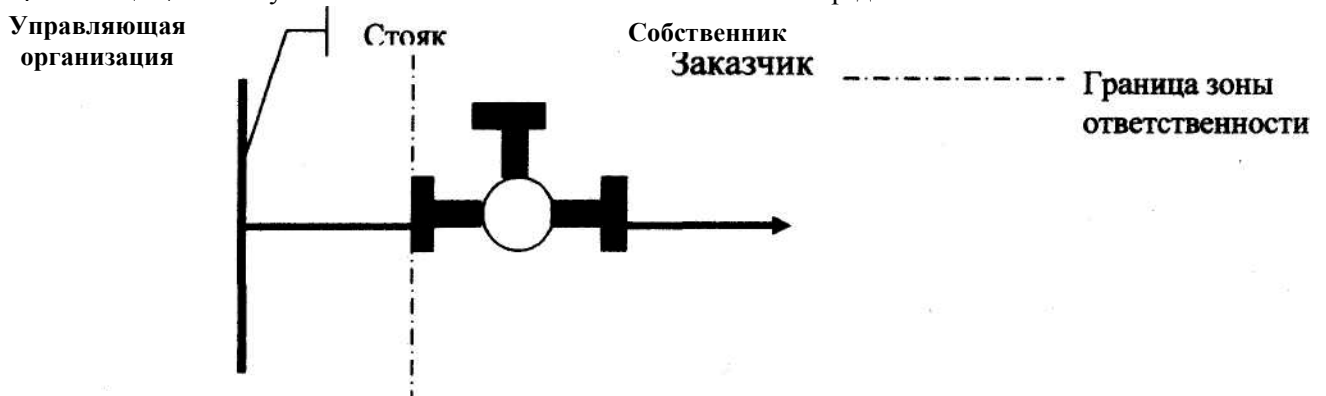
В качестве исходных точек, определяющих границы зон ответственности Многоквартирного дома между Управляющей организацией и Собственником, приняты точки разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев Помещений, которые представляют собой точки отвода инженерных сетей к квартире от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

1. Зоны ответственности обслуживания жилого дома между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются следующие:

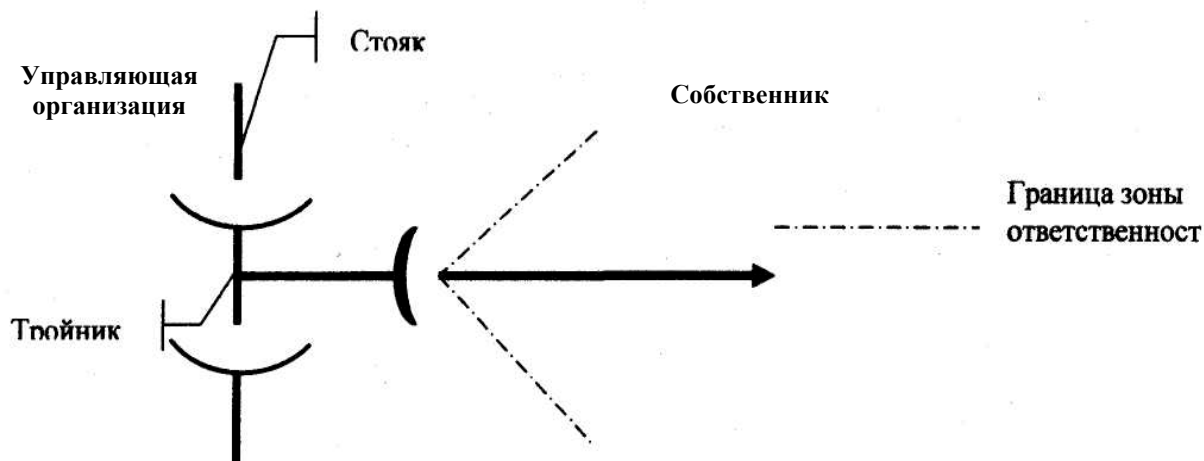
1.1. По системе электроснабжения: точки крепления (ТК) отходящих к Помещению Собственника фазового (L), нулевого (N) и заземляющего (PE) проводов от вводного выключателя. Стояковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация. Отходящие от точек крепления провода и все электрооборудование,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



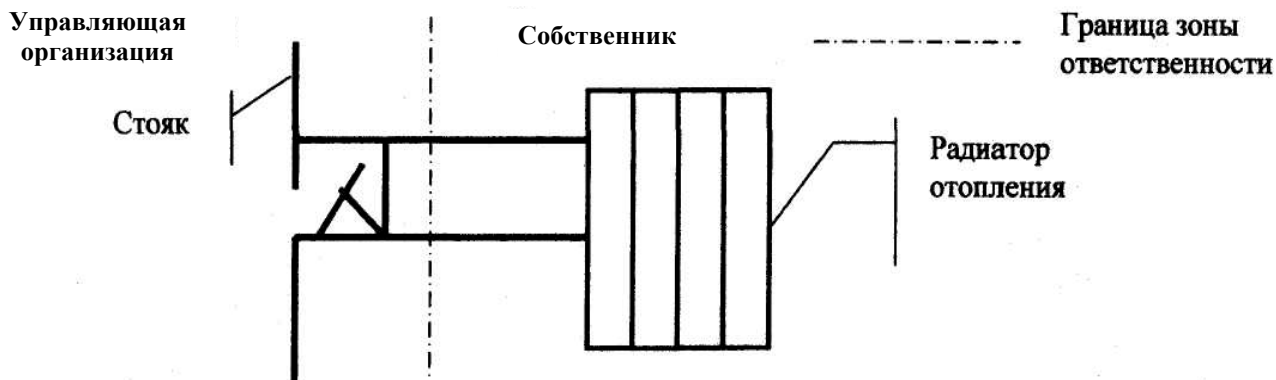
1.2. По системе холодного и горячего водоснабжения: точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



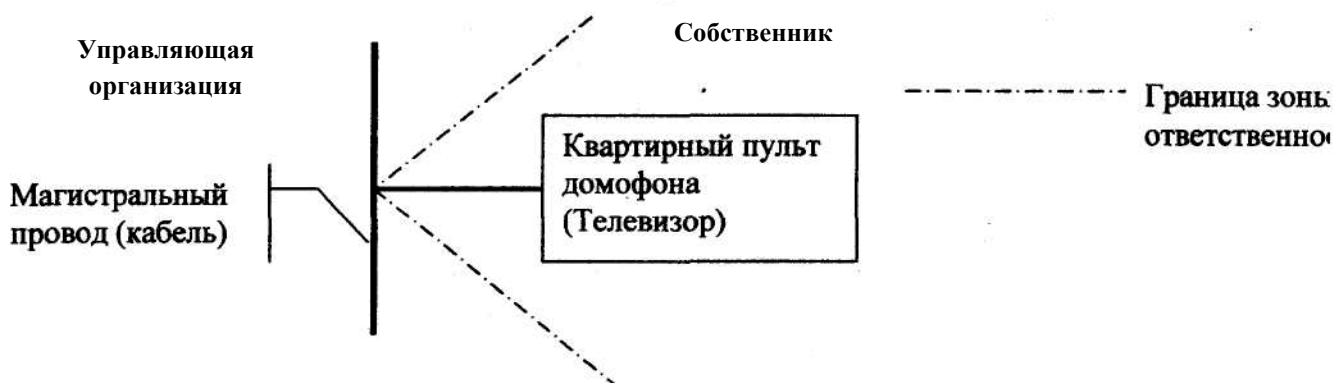
1.3. По системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.



1.4. По системе теплоснабжения: первые присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения квартиры к системе теплоснабжения дома. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

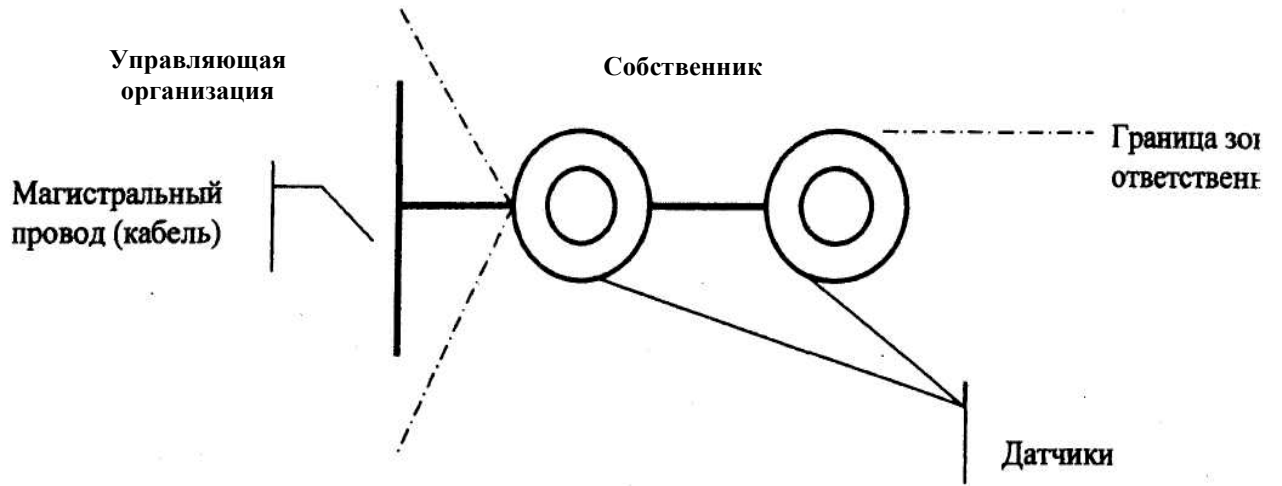


1.5. По системам переговорно-замочного устройства (ПЗУ или домофон) и телевизионного вещания: точки присоединения подводящего квартирного кабеля к общему домовому кабелю систем домофона или телевидения. Разводку кабелей по дому обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет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



1.6. По системе охранно-пожарной сигнализации (ОПС) и автоматизированной противопожарной защите (АППЗ): точка присоединения подводящего кабеля к первому квартирному датчику ОПС И АППЗ. Общую домовую разводку и подводку к первому квартирному датчику ОПС и АППЗ обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть - Собственник за счет собственных средств.

средств.



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

Генеральный директор _____ О.С. Еремина

Собственник

Подпись _____